
HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE VOOR DE DUUR VAN MAXIMAAL 2 JAAR

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

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 hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

[naam eigenaar], gevestigd te [plaats eigenaar], [postcode eigenaar], aan [adres eigenaar], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [KvK eigenaar], hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Naam: [naam]
Geboren: [datum]
Wonende te: [adres], [postcode], [plaats]
e-mail adres: [email]

(Indien een partner van toepassing is, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- huurder is een young professional in de leeftijdscategorie 28 tot en met 34 jaar;
- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met een looptijd van twee jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte;
- deze huurovereenkomst zal van rechtswege eindigen na afloop van de bepaalde tijd (in overeenstemming met artikel 7:271 lid 1 BW);
- huurder zal bij het eindigen van deze huurovereenkomst geen recht hebben op huurbescherming, vervangende woonruimte en/of een tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten of enige andere vergoeding;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan;

Object	VVO*
[Straat, huisnummer]	[VVO] m ²

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor een young professional in de leeftijdscategorie 23 tot en met 34 jaar met,
- 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 of bij het aangaan van de huurovereenkomst of bij de 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.

2 Voorwaarden

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 gedeponneerd 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 en als bijlage aan deze huurovereenkomst gehecht. Huurder heeft 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.

3 Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) te weten 24 maanden, ingaande op [ingangsdatum], met dien verstande dat de ingangsdatum in geval van verlate oplevering van het gehuurde wordt vastgesteld op de opleverdatum van het gehuurde, en lopende tot en met [einddatum].
- 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 kan verhuurder deze huurovereenkomst niet in de eerste 12 maanden door opzegging beëindigen.
- 3.4** De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan twee jaren in het geval van zelfstandige woonruimte en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.
- 3.5** Zolang het gehuurde niet beschikbaar is, is huurder geen huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 3.6** Indien het gehuurde later wordt opgeleverd aan huurder dan initieel is beoogd, is verhuurder geen enkele vorm van schadevergoeding verschuldigd aan huurder en is verhuurder voorts op geen enkele wijze verplicht huurder te voorzien van alternatieve woonruimte.

4 Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- **Rental plan**; de netto huurprijs;
 - **Voorschot Service kosten Data**; de vergoeding in verband met de levering van individueel en gemeenschappelijke elektriciteit, warmte, tv en internet voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter); en
 - **Kosten service kosten algemeen**; de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde
 - **Kosten membership The FIZZ**; de contributie voor de services en diensten als gebruiker en actief lid van The FIZZ
- 4.2** De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, warmte, tv, internet voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Huurders zijn aan deze door verhuurder geleverde nutsvoorzieningen gebonden voor zover deze door de verhuurder collectief worden ingekocht ten behoeve van de huurders Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen. Over de afrekening van de totale servicekosten worden 5% administratiekosten gerekend.
- 4.3** De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.
- 4.4** De contributie voor de services en diensten als gebruiker en actief lid van The FIZZ wordt vastgesteld door de verhuurder. Ook indien huurder zich niet aansluit of niet aangesloten blijft is huurder te allen tijde de in 4.6 bedoelde bedrag verschuldigd.
- 4.5** De huurprijs, het voorschot service kosten en de kosten van het FIZZ membership als bedoeld in artikel 4.2, 4.3 en 4.4 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 op rekeningnummer [rekening in contract] ten name van [tenaamstelling]. Zie ook artikel 12.

4.6 Per betaalperiode van één maand bedraagt:

[Contractregel]	[Prijs]
Totaal	[Totaal]

4.7 Met het oog op de ingangsdatum zal voor de eerste periode door verhuurder een afzonderlijke factuur worden verzonden.

5 Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per [indexdatum] en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per [indexdatum] en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 5%.

6 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6.1 Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van warmte voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. De kosten voor deze voorzieningen zijn verwerkt in de voorschot servicekosten DATA. Voor het elektriciteits- en waterverbruik in het woonruimtegedeelte dient huurder zelfstandig een contract met een elektriciteitsleverancier af te sluiten nu de individuele elektriciteits- en -water kosten niet in het Dataplan en/of de servicekosten zijn begrepen

7 Servicekosten

7.1 De door verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten worden uiteengezet in de huurovereenkomst in artikel 4.5.

8 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 onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en 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 overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubescherming bijdragen, 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 dienstruimten, 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.

9 Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: IC Services B.V. info@ic-services.nl

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.

10 Waarborgsom

10.1 Huurder stelt verhuurder zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze huurovereenkomst door hiertoe een Borggarantie af te sluiten bij Savéon B.V. (www.saveon.nl) ter hoogte van €2000,-. Huurder dient

uiterlijk voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst aan verhuurder aan te (doen) tonen dat hij een Borggarantie als hiervoor bedoeld heeft afgesloten en deze borgstelling dient gedurende de gehele huur van kracht te blijven.

10.2 Indien huurder geen gebruik wenst te maken van de in 10.1 bedoelde Borggarantie, dan dient huurder dit uiterlijk twee weken voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst ~~middels aangetekende brief~~ aan verhuurder kenbaar te maken en voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst een waarborgsom te storten ter hoogte van €2000,- op een alsdan door verhuurder aan te geven rekeningnummer.

10.3 Over de eventueel te verstrekken waarborgsom wordt geen rente vergoed.

10.4 Huurder heeft gedurende de huurovereenkomst geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.

11 Boetebepaling

11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

een boete van € **20,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **3.500,-**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

een boete van € **30,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **7.500,-**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

een boete van € **45,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **10.000,-**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

een boete van € **2.000,-** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € **100,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **12.000,-** onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

een boete van € **5.000,-** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € **100,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **20.000,-**, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

11.2 Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € **10,-** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € **2.000,-**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

Bijzondere bepalingen

12 Automatische incasso

12.1 Huurder verleent hierbij aan verhuurder toestemming om het in 4.5 en 4.6 bedoelde periodiek verschuldigde totaalbedrag op de daarvoor in aanmerking komende vervaldatum van het bankrekeningnummer van huurder af te schrijven. Bij ondertekening van deze huurovereenkomst is hiertoe door de huurder een machtiging afgegeven en door de verhuurder geaccepteerd (bijlage).

12.2 Indien de incasso –om welke reden dan ook- niet wordt uitgevoerd, is huurder verplicht het verschuldigde totaalbedrag onmiddellijk aan verhuurder te voldoen door middel van storting of overschrijving van de verschuldigde huurprijs op bovengenoemd rekeningnummer onder vermelding van het adres van het gehuurde.

13 Maximaal twee personen op straffe van een boete

13.1 Het complex is ontworpen, gebouwd en ingericht om bewoond te worden door young professionals en de woningen zijn geschikt voor maximaal twee personen. Om overbewoning en overlast voor andere huurders te

voorkomen is het huurder expliciet uitsluitend toegestaan om het gehuurde alleen of tezamen met zijn/haar partner te bewonen (zonder kinderen). In geval van overtreding van het in de eerste zin bepaalde, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 7.500,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op ontbinding van de huurovereenkomst vanwege een tekortkoming in de nakoming van huurders verplichtingen en op (aanvullende) schadevergoeding.

- 13.2** Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is danwel 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.

14 Toegang tot het gehuurde

- 14.1** In aanvulling op 12.1 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat verhuurder, alsmede daartoe door verhuurder aangewezen personen, na legitimatie hunnerzijds, het gehuurde mogen betreden voor controle op naleving van artikel 1.2 van de huurovereenkomst (o.a. in het kader van de onderzoeksplicht in het kader van de Opiumwet), het uitvoeren van controles en inspecties, het uitvoeren van werkzaamheden en dergelijke.
- 14.2** Wanneer huurder weigert om toegang te verlenen, verbeurt hij bij iedere geweigerde toegang aan verhuurder een direct opeisbare boeten van € 100,-, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming danwel ontbinding wegens wanprestatie alsmede schadevergoeding te vorderen.

15 Handelen of nalaten huurder in strijd met wet- en regelgeving

Ieder handelen of nalaten van huurder in strijd met geldende wet- en regelgeving, levert een toerekenbare tekortkoming van huurder jegens verhuurder op.

16 Hoofdverblijf en inschrijving gemeentelijke registratie en gebruik e-mail adres

- 16.1** Huurder is verplicht om in het gehuurde voortdurend zelf hoofdverblijf te houden, hetgeen betekent dat huurder in het gehuurde minimaal 75% van het jaar verblijft, eet en slaapt, dat hij vanuit het gehuurde zijn zaken behartigt en zijn goederen en eigendommen beheert. Het is huurder verboden om het gehuurde te gebruiken als pied-à-terre en/of om het gehuurde aan derden in gebruik of onderhuur te geven.
- 16.2** Telkens wanneer huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde staakt, al dan niet tijdelijk, is hij verplicht verhuurder daarvan vooraf schriftelijk mededeling te doen, behalve bij tijdelijk verblijf elders voor vakanties van normale duur.
- 16.3** Indien er volgens verhuurder twijfels bestaan over de nakoming van de in 16.1 en 16.2 genoemde verplichtingen en/of verboden, zal verhuurder feiten en omstandigheden stellen die deze twijfel onderbouwen maar draagt verhuurder niet de last te bewijzen dat huurder deze verplichtingen en/of dit verbod heeft overtreden. Indien huurder stelt deze verplichting en/of dit verbod niet te (hebben) overtreden, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder vragen over zijn wijze van bewoning beantwoorden en draagt huurder in en buiten rechte de last te bewijzen dat hij wel degelijk voortdurend zijn hoofdverblijf in het gehuurde houdt en dat hij het gehuurde niet aan derden in gebruik of onderhuur heeft gegeven.
- 16.4** Huurder zal zich op het adres van het gehuurde registreren in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register (de Basisregistratie personen (voorheen GBA)) en huurder kiest in het gehuurde onherroepelijk wettelijk domicilie. Huurder draagt er zorg voor dat zijn/haar inwonende partner zich ook op het adres van het gehuurde registreert in dit plaatselijke register. Huurder is verplicht om op eerste verzoek van verhuurder een schriftelijke opgave uit voormeld register over te leggen aan verhuurder, waaruit blijkt welke personen op zijn adres zijn ingeschreven.
- 16.5** Huurder geeft door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming aan verhuurder (en de eventueel door verhuurder aangestelde beheerder) om de persoonsgegevens van huurder en zijn/haar partner (inclusief kopie paspoort met foto) in een bestand op te nemen en te verwerken.
- 16.6** Huurder zal via het e-mailadres dat hij bij ondertekening van deze huurovereenkomst heeft opgegeven geïnformeerd worden over aan het gehuurde gerelateerde zaken, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend onderhoud, huurprijshoogtes en betalingsherinneringen. De huurder verplicht zich deze berichten geregeld te controleren, te openen en te lezen en zondig actie hierop te ondernemen. In geval van wijziging van zijn e-mail adres zal huurder per omgaande verhuurder en beheerder hieromtrent informeren en aan hen zijn nieuwe e-mailadres verstrekken.
- 16.7** De in artikel 11.1 sub d genoemde boetebepaling is van toepassing indien huurder zich niet aan bovenstaande houdt.

17 Gemeenschappelijke ruimtes

- 17.1** Tot het gehuurde behoren gemeenschappelijke ruimtes waar huurders samen gebruik van kunnen maken. Huurder is verplicht de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen overeenkomstig de bestemming te

gebruiken. Het is huurder verboden om de bestemming van gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten of door de verhuurder beheerde openbare ruimten in de omgeving van het gehuurde te wijzigen.

17.2 In geval verhuurder zaken in de gemeenschappelijke ruimten aantreft, dan wordt de rechthebbende geacht er onvoorwaardelijk afstand van te hebben gedaan. Verhuurder is zonder nadere aankondiging gerechtigd de door hem aangetroffen zaken te verwijderen en eventuele kosten hiervan op huurder te verhalen.

Verhuurder is niet verplicht de door hem verwijderde goederen op te slaan, maar kan in het geval daarvan wel sprake is de kosten hiervan op huurder verhalen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder hierdoor mocht lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor vorderingen van derden.

17.3 Huurder staat toe dat verhuurder beeld- en geluidsregistraties maakt van de gemeenschappelijke ruimten indien dat noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering van verhuurder of voor andere zwaarwichtige belangen van verhuurder.

18 Ontruiming

18.1 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres mededelen, zich uitschrijven uit de Basisregistratie personen en een eventuele aan het adres gekoppelde parkeervergunning opzeggen bij de gemeente. De in artikel 11.1 sub c genoemde boetebepaling is van toepassing indien huurder zich niet aan bovenstaande verplichtingen houdt.

19 Overdracht rechten en verplichtingen

19.1 Huurder stemt reeds bij voorbaat in met eventuele overdracht door verhuurder van diens uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.

(huurder(s))

(verhuurder)

Bijlagen: *)

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- kopie van het energielabel/Energie-Index (eventueel toe te voegen ten tijde van oplevering)
- algemene bepalingen
- machtiging tot automatische incasso

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

handtekening huurder(s):

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld en op 12 april 2017 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

1 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 bergruimten, 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.

2 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.

3 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.

4 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 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, danwel 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 zorgdragen, 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 verwerk 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 huuroverkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

- 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 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

5 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.

6 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 zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

7 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 bevriezingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

8 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.

9 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, getimmeren en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
- 9.3** Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

10 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 bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

11 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.

12 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.

13 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 de 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 de 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 instandhouden 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.

14 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 er toe 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 de 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 ontluchtingskanalen 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 er voor zorgdragen 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.

15 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:
- in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
 - het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

16 Huurprijswijziging

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 zoveel 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.

17 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 zorgdragen 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 zorgdraagt 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 zorgdragen 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.

18 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 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.

19 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.

20 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.

21 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.

22 Hoofdelijkheid, mede huur, 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 medehuuderschap, verliest zijn huuderschap 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 danwel 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 danwel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator danwel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele danwel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator danwel de bewindvoerder.

23 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.

24 Appartementenrechten

- 24.1** Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementenrechten, 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.

25 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 buitengerechterlijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is.

26 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, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres 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.

27 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.

28 Verzoeken

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.

29 Klachten

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

30 Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

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.

Doorlopende SEPA machtiging

Naam incassant : [naam eigenaar]
Adres incassant : [adres eigenaar]
Postcode & plaats : [postcode eigenaar] [plaats eigenaar]
Land incassant : [land eigenaar]
Incassant ID : [Incassant Id]

Door ondertekening van dit formulier geeft u toestemming aan:

- *[naam eigenaar] om doorlopend incasso-opdrachten te sturen naar uw bank om een bedrag van uw rekening af te schrijven, en*
- *Uw bank om doorlopend een bedrag van uw rekening af te schrijven overeenkomstig de opdracht.*

Als u het niet eens bent met deze afschrijving kunt u deze laten terugboeken. Neem hiervoor contact op met uw bank.

Gegevens klant

Naam : [huurder]
Adres : [adres huurder] [nummer]
Postcode en plaats : [postcode huurder] [Plaats]
Land : [Land huurder]
IBAN : [IBAN huurder]
BIC : [BIC huurder]

Handtekening rekeninghouder:

Translation of page 1-17 from Dutch to English

TENANCY AGREEMENT FOR RESIDENTIAL ACCOMMODATION FOR THE DURATION OF MAXIMUM 2 YEARS

In accordance with the model drawn up by the Netherlands Real Estate Council (ROZ) on 20 March 2017. Reference to this model and its use are permitted only if the inserted, added or divergent text is clearly recognisable as such. Any additions and divergences should preferably be included in the "Special Provisions" article. The Netherlands Real Estate Council rejects any liability for adverse consequences arising from the use of the text of this model.

THE UNDERSIGNED:

[naam eigenaar], in [plaats eigenaar], [postcode eigenaar], located at [adres eigenaar], subscribed in the chambre of commerce with number [KvK eigenaar], hereinafter to be referred to as the 'landlord'

AND

Name: [naam]
Date of birth: [datum]
Residing at: [adres], [postcode], [plaats]
e-mail address: [email]

(if applicable a registered partner, both jointly and each individually), hereinafter to be referred to as the 'tenant',

WHEREAS:

- Tenant is a young professional in the age range between 28 to 34 years;
- The parties opt for a short-term tenancy agreement **for a term of two (2) years or less pursuant to Article 7:271(1) of the Dutch Civil Code as it regards self-contained accommodation;**
- this lease will expire on termination at the end of the specified period (in accordance with Article 7: 271, paragraph 1 of the Dutch Civil Code);
- At the end of this rental agreement, the tenant will not be entitled to rental, replacement housing and / or compensation for his removal and installation costs or any other remuneration;

HAVE AGREED AS FOLLOWS:

Rented object, designated use

1.1 The landlord will let to the tenant, as the tenant will rent from the landlord, the **self-contained** residential accommodation, hereinafter: the "rented object", known locally as

Object	VVO*
[Straat, huisnummer]	[VVO] m ²

The condition of the rented object is described in the delivery report to be attached hereto as an annex and to be initialed by the parties. The rented object is further specified on the floor plan/drawing* attached hereto as an annex and initialed by the parties.

1.2 The rented object is designated for use as residential accommodation only.

More specifically, the rented object is designated for use as residential accommodation only for:

Young professionals in the age range of 23 to 34,

1.3 Without the prior written consent of the landlord, the tenant may not use the rented object for any purpose other than as described in article 1.2.

1.4 Upon entering into the tenancy agreement, the tenant did receive a copy of the energy label within the meaning of the Dutch Energy Performance (Buildings) Decree [*Besluit energieprestatie gebouwen*] and/or a copy of the Energy index in respect of the rented object.

Conditions

2.1 This tenancy agreement requires the parties to comply with the statutory provisions on tenancy of residential accommodation, to the extent not provided otherwise herein. The 'GENERAL PROVISIONS FOR TENANCY OF RESIDENTIAL ACCOMMODATION', as drawn up on 20 March 2017, filed with the Clerk of the District Court at The Hague on 12 April 2017 and are registered there under number 2017.21, hereinafter referred to as the 'general

provisions', form part of this tenancy agreement. Such general provisions are known to the parties. The tenant has received a copy. The general provisions will apply except to the extent expressly provided otherwise in this tenancy agreement or if application of these general provisions is not possible in respect of the rented object.

Duration, renewal and termination

3.1 This tenancy agreement has been entered into for a maximum period of 2 years or less (for self-contained accommodation), commencing on [ingangsdatum], on the understanding that the effective date, in the event of late delivery, will be the date of delivery of the rented object. [inndatum].

3.2 On the effective date of the tenancy agreement, the landlord will make the rented object available to the tenant, provided that the tenant has performed all the existing obligations vis-à-vis the landlord. If the effective date does not coincide with a workday, the rented object will be made available on the next workday.

3.3 During the period of twelve (12) months referred to in article 3.1, this tenancy agreement cannot be terminated early by the parties.

3.4 The tenancy agreement will end upon expiry of the period referred to in article 3.1 if the period referred to in article 3.1 is less than or equal to two (2) years for self-contained accommodation and the landlord notifies the tenant, in good time and in accordance with article 18.2 of the general provisions, of the day on which the tenancy agreement will end. If the landlord fails, or fails punctually, to notify the tenant and the period referred to in article 3.1 expires, the tenancy agreement will continue for an indefinite period of time. In such event, notice of termination of the tenancy agreement is to be given in accordance with article 18.1 of the general provisions.

Notice of termination of the tenancy agreement is to be given in accordance with article 18.1 of the general provisions.

3.5 As long as the rented object is not available, the tenant is not liable for rent and service charges.

3.6 If the rented object is later delivered to the lessee than initially intended, the landlord is not liable to any lessee for any form of compensation and the landlord is in no way bound to provide tenant with alternative housing.

Payment obligation, payment period

4.1 As from the effective date of this tenancy agreement, the tenant's payment obligation will consist of:

- **Rental plan:** the net rental price
- **Advance service costs Data:** the fee in connection with the individual and common supply of electricity, heating, TV, internet for consumption in the living area of the rented object on the basis of an individual meter (costs of mains services based on an individual meter)
- **General service costs:** the fee for the other supplies and services to be provided in connection with the occupation of the rented object.
- **Member plan The FIZZ:** the contribution for the services and as user and active member of The FIZZ

4.2 The fee in connection with the supply of electricity, heating, TV, internet for consumption in the living area of the rented object on the basis of an individual meter in that part will comprise the actual costs on the basis of the meter readings. Tenants are bound to these utilities provided by the landlord in as far as these are collectively bought in by the landlord for the benefit of the tenants. The fee in connection mentioned in article 4.2 is an allowance system in which the actual usage will later be calculated and applied, as specified in articles 17.1 up to and including 17.15 of the general provisions. An administration fee of 5% is applicable on the total services costs.

4.3 The fee for the other supplies and services to be provided in connection with the occupation of the rented object, as indicated in article 7, will be determined by the landlord.

The fee as referred to in articles 4.2 and 4.3 will be subject to a system of advance payments with subsequent settlement, as indicated in articles 17.1 to 17.15 inclusive of the general provisions.

4.4 The contribution for the services and services as a user and active member of The FIZZ is determined by the lessor. Even if the tenant does not join or does not remain connected, the tenant will at all times owe the amount referred to in 4.6.

4.5 The rent, the advance service costs, and The FIZZ membership costs as referred to in articles 4.2 and 4.3 will be payable in advance, at all times on or before the first day of the period to which the payment relates **[in accordance with the method designated by the landlord/by way of transfer to account number [rekening in contract] in name of [tenaamstelling]. See article 12.**

4.6 The following amounts will be due per payment period of one month:

[Contractregel]	[Prijs]
Total	[Total]

4.7 With a view to the effective date of this tenancy agreement, the initial payment period will relate to the period, a separate invoice will be sent.

Rent adjustment

5.1 If the rented object is residential accommodation subject to a non-decontrolled rent, the rent may be adjusted, upon a proposal by the landlord, for the first time on [indexdatum], and subsequently annually by a percentage not exceeding the percentage permitted by law as prevailing on the effective date of such adjustment for residential accommodation subject to a non-decontrolled rent, failing which the rent will be adjusted in accordance with the provisions of article 5.2. In addition to the percentage referred to in the foregoing sentence, the rent may be adjusted, upon a proposal by the landlord, by a percentage not exceeding the percentage permitted by law as prevailing on the effective date of such adjustment for the income-related rent increase, if the rented object is self-contained accommodation subject to a non-decontrolled rent. To the extent required, the parties declare that the provisions of Article 7:252a DCC will apply *mutatis mutandis* and, to the extent required, the tenant consents to the application for a certificate as referred to in Article 7:252a(3) DCC.

5.2 If the rented object is self-contained accommodation subject to a decontrolled rent for residential accommodation, the provisions of article 5.1 will not apply. In such event, the rent will be adjusted, for the first time on [indexdatum] and subsequently annually in accordance with the provisions of article 16 of the general provisions. On top of, and simultaneously with, the annual adjustment in accordance with article 16 of the general provisions, the landlord will be entitled to increase the rent by no more than 5%.

Costs of mains services based on an individual meter and service charges

6. The landlord will arrange the supply of heating for consumption in the living area of the rented object on the basis of an individual meter in that part of the service costs DATA. For the electricity and water consumption in the residential area, the tenant must independently conclude a contract with an electricity supplier as the individual electricity costs are not included in the data plan and / or service charges

Service charges

7. The landlord will arrange the provision of the following supplies and services in connection with the occupation of the rented object attached in article 4.6

Taxes and other levies

8.1 Unless prohibited by law or the regulations ensuing from it, the tenant will be responsible, even if an assessment in that respect is imposed on the landlord, for:

- the property tax and the water authority or polder charges;
- the environmental levies, including the surface water pollution levy and the waste water purification levy;
- the betterment levy or related taxes or levies, in whole or for a proportional part thereof, if and to the extent that the tenant benefits from that based on which the assessment or levy is imposed;
- the other existing or future taxes, environmental protection contributions, charges, levies and user fees.

Such taxes and other levies will be passed on only to the extent relating to the actual use of the rented object and the actual joint use of service areas and general and common rooms.

8.2 If the levies, taxes, user fees or other charges payable by the tenant are collected from the landlord, the tenant is to reimburse the landlord on the latter's demand.

Manager

9.1 Until the landlord gives notice to the contrary, the following person will act as manager: IC Services B.V. info@ic-services.nl

9.2 Unless otherwise agreed in writing, the tenant must consult with the manager about the contents of, and any other matters relating to, this tenancy agreement.

Security deposit

10.1 The tenant shall furnish the landlord with security for performance of his obligations arising from this tenancy agreement by taking out a Deposit Guarantee insurance (*Borggarantie*) from Savéon B.V. (www.saveon.nl) covering €2,000.00.-. The tenant must prove to the landlord, before the effective date of the tenancy agreement, that he has taken out the Deposit Guarantee insurance referred to above, and this insurance must be maintained during the entire duration of the tenancy agreement.

10.2 If the tenant does not wish to take out the Deposit Guarantee insurance referred to in article 10.1, the tenant must notify the landlord thereof, by registered letter, at the latest two weeks before the effective date of the tenancy agreement and transfer a security deposit amounting to three months' rent to the account number specified at such time by the landlord. The security deposit must have been transferred before the effective date of the tenancy agreement.

10.3 No interest will be owed on any security deposit paid.

10.4 For the duration of the tenancy agreement, the tenant is not entitled to setting off any amount against the security deposit.

Penalty provision

11.1 The tenant and the landlord agree that, if the tenant fails to perform his obligation/s under the following provision/s, he will forfeit to the landlord an immediately payable penalty as stated below:

- a. a penalty in the amount of **€20,-** for each calendar day that the violation continues, in the event of violation of articles 1 (use), 9 (garden), 13.1 and 13.2 (reporting damage), 14.1 (general areas), 14.3 under a (pets), 14.4 (nuisance), 21.1 and 21.2 (security deposit) of the general provisions, subject to a maximum of **€3500,-** without prejudice to the tenant's obligation still to perform such obligation, and without prejudice to the landlord's right to claim (additional) damages;
- b. a penalty in the amount of **€ 30,-** for each calendar day that the violation continues, in the event of violation of articles 4.1 and 4.2 (changes and additions), 8 (aerials), 10 (shading devices), 14.2 and 14.3 under b (advertising, venting ducts and flues) of the general provisions, subject to a maximum of **€ 7.500,-**, without prejudice to the tenant's obligation still to perform such obligation, and without prejudice to the landlord's right to claim (additional) damages;
- c. a penalty in the amount of **€ 45,-** for each calendar day that the violation continues, in the event of violation of article 1.3 (change of designated use) of this tenancy agreement, and of articles 12 (access), 15.2 (hazardous substances), 19 (punctual and proper re-delivery) of the general provisions, subject to a maximum of **€ 10.000,-**, without prejudice to the tenant's obligation still to perform such obligation, and without prejudice to the landlord's right to claim (additional) damages;
- d. a penalty in the amount of **€ 2.000,-** per violation, to be increased by an additional penalty in the amount of **€ 100,-** for each calendar day that the violation continues, in the event of violation of article 2 ((temporary) subtenancy) of the general provisions, subject to a maximum of **€ 12.000,-** without prejudice to (i) his obligation still to perform such obligation, and (ii) the landlord's right to claim (additional) damages, and (iii) the obligation to disgorge any (estimated) profit generated by him as a result of acts in violation of this prohibition;
- e. a penalty in the amount of **€ 5.000,-** per violation, to be increased by an additional penalty in the amount of **€ 100,-** for each calendar day that the violation continues, in the event of violation of article 14.3 under c (hemp and such like) of the general provisions, subject to a maximum of **€ 20.000,-**, without prejudice to (i) his obligation still to perform such obligation, and (ii) the landlord's right to claim (additional) damages, and (iii) the obligation to disgorge any (estimated) profit generated by him as a result of acts in violation of this prohibition.

11.2 For each violation of an obligation under this tenancy agreement and the associated general provisions, to the extent not already listed in article 11.1 above, the tenant will forfeit to the landlord an immediately payable penalty in the amount of **€ 10,-** per calendar day, subject to a maximum of **€ 2.000,-**, without prejudice to his obligation still to perform such obligation, and without prejudice to the landlord's right to claim (additional) damages. If the landlord is a professional party, this article 11.2 will not apply.

Special provisions

12. Direct debit collection

12.1 The tenant hereby gives the landlord permission to directly debit the total amount due per period referred to in article 4.5 on the relevant due date from the tenant's bank account number. At the time this tenancy agreement was signed, the tenant issued a direct debit mandate to that end and the landlord accepted the same (Annex).

12.2 If the amount due cannot be debited from the bank account, for any reason whatsoever, the tenant must immediately pay the total amount due to the landlord by transferring or depositing the rent due to the above account number, stating the address of the rented object.

13 Maximum of two persons on penalty of a fine

13.1 The building has been designed, built and set up to be occupied by Young Professionals and the living areas are suitable for a maximum of two persons. In order to prevent overpopulation and nuisance to other tenants, the tenant is only allowed to live in the rented object alone or together with his/her partner (without children). In the event of a violation of the provisions of the foregoing sentence, the tenant will owe the landlord an immediately payable penalty of **€ 25** for each calendar day that the violation continues, with a maximum of **€ 7,500** without prejudice to the tenant being obliged to meet this obligation after all, and the landlord's right to terminate the tenancy agreement due to breach of contract on the tenant's part and to claim (additional) damages.

13.2 When entering into the tenancy agreement, the tenant must provide the landlord with the following information: whether the tenant is married or has entered into a registered civil partnership. The tenant will provide the landlord with the personal data of his partner. If the tenant gets married or enters into a registered civil partnership after

concluding the tenancy agreement, he will forthwith notify the landlord thereof in writing, stating the personal data of the partner.

14. Access to the rented object

14.1 In addition to the provisions of article 12.1 of the General Provisions, the parties agree that the landlord, as well as any person designated by the landlord to that end, after showing proof of their identity, may access the rented object to check whether article 1.2 of the tenancy agreement is complied with (inter alia in the context of the obligation to investigate properties under the Dutch Opium Act (*Opiumwet*)), to perform checks and inspections, to carry out work and the like.

14.2 If the tenant denies access, he will owe the landlord, for every time that access is denied, an immediately payable penalty of € 100, without prejudice to the landlord's right to claim performance or termination due to breach of contract and to claim damages.

15 Act or leave tenant in violation of laws and regulations

Any act or omission of tenant in violation of applicable laws and regulations, imposes a attributable shortcoming of tenant towards the landlord.

16. Principal residence and registration in municipal Persons Database and use of email address

16.1 The tenant must use the rented object continuously as his own principal residence, which means that the tenant lives, eats and sleeps in the rented object at least 75% of the year, that he promotes his interests and manages his belongings from the rented object. It is prohibited to use the rented object as a pied-à-terre and/or to sublet or allow third parties to use the rented object.

16.2 Whenever the tenant ceases to have his principal residence in the rented object, whether temporarily or permanently, he must notify the landlord thereof in advance in writing, except where the tenant is temporarily elsewhere for the purpose of a holiday (of a normal length).

16.3 If there are doubts, according to the landlord, about compliance with the obligations and/or prohibitions set out in articles 16.1 and 16.2, the landlord shall provide facts and circumstances that corroborate these doubts, but the burden of proof does not rest with the landlord that the tenant has not met these obligations and/or has violated this prohibition. If the tenant argues that he has met this obligation and/or has not violated this prohibition, the tenant will answer questions about his occupancy at the landlord's first request, and the burden of proof rests with the tenant at law and otherwise to prove that he definitely has his principal residence in the rented object and that he has not sublet the rented object, or allowed any third party to use the rented object.

16.4 The tenant must have his data entered in the municipal Persons Database at the address of the rented object and the tenant irrevocably opts for address for service at the rented object's address. The tenant will ensure that his/her partner who lives with him/her also has his/her data entered in the municipal Persons Database at the rented object's address. At the landlord's first request, the tenant must provide the landlord with a written statement from the aforementioned Database, naming the persons registered at his address.

16.5 By signing the tenancy agreement, the tenant gives the landlord (and any manager appointed by the landlord) permission to enter his personal data and that of his/her partner (including a copy of passport with photograph) in a database and to process this data.

16.6 The tenant will be informed, via the email address stated when signing this tenancy agreement, on any matters relating to the rented object, such as, but not limited to maintenance, rent increases, and payment reminders. The tenant must check, open and read his email messages on a regular basis, and take action where appropriate. In the event of a change of his email address, the tenant will forthwith notify the landlord and the manager of such change and provide them with the new email address.

16.7 The penalty clause set out in article 11.1(d) applies if the tenant does not abide by the above rules.

17. Common areas

17.1 Any common areas that are part of the accommodation are intended for sharing by the tenants. The tenant is obliged to use the common areas and facilities in accordance with their designated use. It is prohibited to change the designated use of the common facilities and rooms or public areas managed by the landlord in the environment of the rented object.

17.2 In the event that the landlord finds items in the common areas, the person entitled to such items is deemed to have unconditionally relinquished such items. Without any further announcement, the landlord will be entitled to remove those items and recover any cost incurred in that respect from the tenant.

The landlord is not obliged to store the items removed, but may, if they are put in storage, recover the cost thereof from the tenant. The landlord is not liable for any damage/loss sustained by the tenant as a result. The tenant hereby indemnifies the landlord from third-party claims.

17.3 The tenant does not object to the landlord making video and audio registrations in the common areas if this is necessary for the landlord's proper operations, or for other compelling reasons on the landlord's part.

18 evacuation

18.1 Upon termination of the lease agreement, tenant will notify his landlord of his new address, unsubscribe from the Basic Registration of Persons and terminate any parking permit linked to the municipality. The penalty referred to in Article 11.1 (c) applies if the tenant does not comply with the above obligations.

19 Transfer rights and obligations

19.1 The tenant agrees in advance with any transfer by the lessor of his or her rights and obligations arising from this agreement.

(tenant/s)

(landlord)

Annexes: *)

- Floor plan/drawing of the rented object
- Delivery report (to be added at the time of delivery)
- Copy of the energy label/Energy Index
- General provisions
- SEPA

Separate signature/s of the tenant/s to indicate receipt of their own copy of the GENERAL PROVISIONS FOR TENANCY OF RESIDENTIAL ACCOMMODATION as referred to in article 2.

- Tenant/s signature/s:

GENERAL PROVISIONS FOR TENANCY OF RESIDENTIAL ACCOMMODATION

In accordance with the model drawn up by the Netherlands Real Estate Council (ROZ) on 20 March 2017. These terms and conditions were filed with the Clerk of the District Court at The Hague on 12 April 2017 and are registered there under number 2017.21. The Netherlands Real Estate Council rejects any liability for adverse consequences arising from the use of the text of this model.

Use

1.1 Throughout the term of the tenancy agreement, the tenant will actually, fully, continuously, properly and privately use the rented object in accordance with the designated use indicated in the tenancy agreement, which means, *inter alia*, that the tenant cannot use the rented object for business activities (also including activities as referred to in articles 2.1 and 14.3, paragraph c). The tenant will be required to disgorge any (estimated) profit generated by him as a result of acts in violation of this prohibition, without prejudice to the landlord's right to claim (additional) damages.

1.2 The tenant will observe any existing restrictive rights, obligations attaching to a specific capacity, and the requirements set or to be set by the government, the fire service, and utility companies in respect of the rented object. Utility companies will be understood to include similar companies engaging in the supply, the transport and the measuring of consumption of energy, water, and such like. Unless, upon commencement of the tenancy agreement, the residential accommodation is let semi-furnished or furnished, the tenant is to furnish the rented object upon commencement of the tenancy agreement. The tenant will keep the rented object sufficiently furnished.

1.3 The tenant is to act in accordance with the oral or written instructions to be given by or on behalf of the landlord in the interest of proper use of the rented object and of the areas, systems and facilities pertaining to the building or building complex of which the rented object forms part.

1.4 The tenant will have the right and the obligation to use such common facilities and services as are, or will be, available in the interest of proper performance of the building or building complex of which the rented object forms part.

1.5 The landlord may deny the tenant access to the rented object if, at the time that the tenant wishes to occupy the rented object, the tenant has not, or not yet, performed his obligations under the tenancy agreement. This will not affect the effective date of the tenancy agreement or the obligations ensuing from it.

1.6 The tenant may not use the storage areas, garages, etc., as living space, as storage other than for his own private, non-commercial purposes, as workshop or as retail space, or otherwise perform, or allow third parties to perform, sales activities in or near such areas.

Subtenancy

2.1 Without the prior written consent of the landlord, the tenant will not be authorised to let, sublet, or grant the use of all or part of the rented object to third parties, including the letting of rooms, the providing of board and lodging, the permanent or temporary granting use (for example through AirBnB or a similar organisation), or the relinquishment of tenancy. Any consent given by or on behalf of the landlord will be once only and will not apply to any other or subsequent situations.

2.2 If the landlord has reason to assume that the tenant has granted the use, or has sublet, all or part of the rented object without the consent of the landlord as referred to in article 2.1, the tenant will be required to cooperate in an investigation to that effect by the landlord. On request, the tenant will be required, *inter alia*, to provide the personal details of the user/s or subtenant/s.

Condition of the rented object upon commencement of the tenancy agreement

3.1 Upon commencement of the tenancy agreement the rented object will be, or was, delivered to the tenant, and accepted by the tenant, in good condition, free of defects. This is the condition that will allow the rented object to provide the tenant with the enjoyment that the tenant may expect upon commencement of the tenancy agreement of a well-maintained object of the type to which the tenancy agreement relates.

3.2 The general, the structural, and the technical condition of the rented object in which the tenant accepts the rented object upon commencement of the tenancy agreement will be recorded by the tenant and the landlord in a delivery report to be added as an annex to the tenancy agreement and to be signed by or on behalf of the parties. Such delivery report will form part of the tenancy agreement.

3.3 Any defect that may exist upon commencement of the tenancy agreement will be stated in the delivery report. Any such defect will be corrected by the landlord within a reasonable term. If the landlord fails to do so, the landlord will not be in default until after having been given notice of default by the tenant.

Tenant changes and additions

4.1 Without the prior written consent of the landlord, the tenant may not make, cause, or have any changes or additions in, on or to the rented object, or its fitting-out or appearance. The foregoing will not apply to any changes or additions that can be undone upon termination of the tenancy agreement without any substantial costs.

4.2 Without the prior written consent of the landlord, the tenant may not make, cause, or have any changes or additions on or to the exterior of the rented object, including the land, the balcony, the common areas, and the

garden (except for purposes of fitting-out as a decorative garden).

4.3 Upon termination of the tenancy agreement, any changes or additions will be undone by the tenant, unless the tenant has obtained written consent from the landlord to leave such changes or additions behind.

4.4 Unless agreed otherwise in writing between the parties, the landlord will not grant its consent to any changes or additions that the tenant may wish to make if:

- that would impair the letting potential of the rented object;
- the change would lead to a decrease in value of the rented object;
- such changes or additions are not necessary for effective use of the rented object;
- such changes or additions will not increase the enjoyment of the rented object;
- making such changes or additions will demonstrably impair the energy index of the rented object;
- serious objections on the part of the landlord otherwise oppose the making of such changes or additions.

4.5 Serious objections on the part of the landlord will in any event be deemed to exist if the changes or additions:

- do not meet the relevant government requirements and/or requirements of utility companies or if the required permits, if any, have not been obtained;
- are of inadequate technical quality;
- will impair the letting potential of adjacent houses;
- will render proper housing management difficult;
- will or may cause nuisance and/or hindrance to third parties;
- will cause the house no longer to be eligible for allocation to persons seeking a house in the landlord's primary target group in respect of the rented object;
- are or may reasonably be damaging to the rented object or to the building of which the rented object forms part;
- will change the nature of the rented object;
- are contrary to the deed/s of division or the internal regulations relating to the rented object, or of the conditions on which the owner of the rented object has acquired title to the rented object.

4.6 The landlord will be authorised to attach requirements for the tenant to its consent, or in relation thereto to impose an obligation on him, in particular in respect of the materials to be used by him and their quality, the constructions to be used, and the working methods to be followed, in particular with a view to the possibility of, and the consequences for, future maintenance and safety. Furthermore, the landlord may attach requirements to any consent to be granted in respect of fire, storm and third-party liability insurance, in respect of any taxes and levies and in respect of liability.

4.7 In its consent, the landlord will communicate whether or not the changes are to be undone upon termination of the tenancy agreement. In the event that the landlord requires any changes or additions to be undone, the landlord will be authorised to require a guarantee or other security for performance of the relevant obligation. Changes or additions will not need to be undone only if, upon joint written request by the tenant and the new tenant, the landlord still agrees to maintenance of the changes or additions made or taken over by the tenant, in that such changes or additions may be taken over by the new tenant. Subsequently, the new tenant, in his turn, will arrange for the relevant changes or additions to be undone upon termination of the tenancy agreement entered into with him, unless such changes or additions can, again, be left behind because of the provisions of the first sentence of this clause.

4.8 The tenant will be required to ensure that, when making the changes or additions, all the relevant requirements set or to be set by the government are met, as well as that all the required permits and authorisations (including authorisations by the municipality and the fire service) are obtained, while the costs of the changes or additions will at all times be payable by the tenant.

4.9 The tenant will be responsible for any maintenance and repair work in respect of the changes and additions made or taken over by him. In no event will any items, changes or additions that the tenant may have taken over from a preceding tenant lead to any liability on the part of the landlord. The tenant will indemnify the landlord against any third-party claims in respect of damage caused by any changes or additions made or taken over by the tenant.

4.10 Any non-wallpapered walls and ceilings in the rented object may not be wallpapered by the tenant. The tenant may not stick any stickers on paintwork or glue any floor covering directly to the floors or stairs. Any structure applied by the tenant to walls, such as plasterwork, textured paint, textured plaster, putz, and such like, must be undone by the tenant upon termination of the tenancy agreement, unless the successive tenant has communicated in writing to the landlord that he will take over the structure applied to the walls from the tenant and that he (the successive tenant) will, in his turn, arrange removal thereof upon termination of his tenancy agreement.

4.11 Any consent given by the landlord will be once only and will not apply to any other or subsequent situations.

4.12 The landlord will not be bound by any nomination by the tenant of a successive tenant for the rented object, even if such nominated successive tenant is prepared to take over facilities or changes made in or to the rented object by the tenant.

4.13 Any changes made by the tenant in violation of the landlord's conditions must be undone on the landlord's demand.

4.14 If any items applied by the tenant are to be temporarily removed in connection with maintenance or repair work on the rented object or on the building or building complex of which the rented object forms part, the costs of removal, storage, if necessary, and reapplying will be at the expense and risk of the tenant, irrespective of whether the landlord had granted its consent to the application of the relevant items.

Landlord changes or facilities

5.1 If and to the extent that any mandatory instructions are given by the government to the landlord in respect of changes, adjustments or improvements to the rented object individually, or to the building or building complex of which the rented object forms part, the tenant declares that he will allow such changes to be made in, on, to or near the rented object.

5.2 If the rented object forms part of a building complex comprising multiple houses, and the landlord wishes to change, adjust or improve all or part of the building complex of which the rented object forms part, where such work is not mandatorily required by the government, the tenant must give the opportunity to do so, provided that:

- a. at least 70% of the tenants within the building complex, or such part thereof, of which the rented object forms part, have agreed to the proposed change, adjustment or improvement;
- b. for technical, organisational, social and/or financial reasons, the proposed change, adjustment or improvement can be made only on a complex-by-complex, or part-by-part, basis;
- c. the landlord has informed the tenant in good time of the proposed change, adjustment or improvement, and has consulted with the tenant or the tenants' organisation.

5.3 If the landlord is required, pursuant to article 5.1 or article 5.2, to make certain changes or renovations in or to the rented object, the landlord will also be entitled to submit to the tenant a proposal for a rent revision pursuant to Article 7:252 and/or Article 7:255 of the Dutch Civil Code (DCC).

5.4 The landlord will not be entitled to submit a proposal for a rent revision to the tenant for any changes or renovations that may qualify as correction of overdue maintenance to attain the maintenance level that suits the original rent.

5.5 In the event of any changes, adjustments or improvements as referred to in articles 5.1 and 5.2, the provisions of article 11.5 will apply.

Lift

6.1 If the building of which the rented object forms part includes a lift, the tenant and his household members, and visitors will carefully comply with all instructions given, or to be given, by or on behalf of the landlord, the lift installer or the government.

6.2 The landlord will be responsible for entering into a service contract for the lift.

Central heating and water heater

7.1 If a private, individually operated central heating system or a water heater is available in the rented object, the tenant will arrange the preservation thereof as befits a responsible tenant.

7.2 Payable by the tenant, without exception, will be all costs of repair or damage caused by negligence, improper use or inexpert maintenance of the systems referred to in article 7.1 and appurtenances by the tenant himself or by any persons designated by him.

7.3 The tenant will be required, in the event of frost, to take all such measures as may be available to him to avoid freezing of the central heating system, the water heater and the water pipes. In the event of the tenant's absence during the heating season, the tenant will not be permitted - with a view to the risk of freezing of the aforementioned systems - to shut the radiators of the central heating system.

Common or central aerial unit

8.1 If the rented object has been, will be, or may be connected to an existing common or central system for internet and/or reception of television and radio programmes, the tenant will not be permitted to apply or preserve any private system and/or aerials, or to make any changes to the system.

8.2 Only connection points created in the rented object to the common or central aerial system or internet supply facility may be used to connect equipment. For purposes of such connection/s, the tenant will be required to use proper connection cables to be purchased at his own expense. The tenant will be liable for any damage caused to the system as a result of the use of improperly functioning reception devices or improper connection cables.

Garden, land, boundary partitions, structures

9.1 If the rented object includes a garden or land, the tenant will be required to lay out, use, maintain and preserve the garden as a decorative garden, and not to use the land or the garden for the storage of items of any nature whatsoever, or to park one or more cars, caravans, boats, etc. Any trees and shrubbery, including the trees and shrubbery already present at the time of commencement of the tenancy agreement, must be maintained and pruned in good time by the tenant. Any trees or shrubbery in the garden that cause nuisance are to be removed at the tenant's expense. If a tree-felling permit is required, the tenant is to apply for such permit at his own expense, with the knowledge of the landlord. Any damages caused by trees, shrubbery or other plants will be at the expense of the tenant.

9.2 Without the consent of the landlord, the tenant may not install, change or remove any boundary partitions, sheds, or wooden or other structures.

9.3 The provisions of articles 4.1 to 4.14 inclusive will apply *mutatis mutandis*.

Shading devices

10.1 The tenant may not apply any external shading devices, save with the prior approval of the landlord in respect of the construction, the colour, and the method of fastening.

10.2 The provisions of articles 4.1 to 4.14 inclusive will apply *mutatis mutandis*.

Maintenance

11.1 Pursuant to the law (Article 7:217 in conjunction with 7:240 DCC) and this tenancy agreement, the tenant will be required to carry out minor repairs on, in or to the rented object, in any event including the minor repairs referred to in the Dutch Minor Repairs (Tenant's Liability) Decree [*Besluit kleine herstellingen*], and the landlord will be required, at the tenant's request, to remedy any other defects, unless this is impossible or would involve expenses that, under the circumstances, the landlord cannot be required to incur. To that end, the parties will make, or cause, in a timely and proper fashion - each at their own expense - such facilities, including renovations, as may be necessary and as they are required to make or cause pursuant to the law, any statutory requirement or agreed conditions.

11.2 The provisions of article 11.1 will apply without prejudice to the tenant's obligation in respect of maintenance, repairs and renovation of any facilities made by or on behalf of the tenant himself as referred to in article 4.

11.3 The minor repairs that are at the tenant's expense will be carried out by or on behalf of the landlord if such maintenance is included in the supplies and services to be arranged by or on behalf of the landlord that are related to the occupation of the rented object as referred to in article 7 of the tenancy agreement.

11.4 The foregoing provisions will apply without prejudice to the obligation on the part of either party to assume responsibility for such facilities as are to be made as a result of wilful misconduct, fault, negligence or improper use on the part of such party itself or of any persons for whom it is responsible.

11.5 If the landlord deems it necessary to carry out maintenance, repair, renovation or other work on the rented object or on the building or building complex of which the rented object forms part or on any adjoining premises, or if any such work is necessary in view of any requirements or measures imposed by the government or utility companies, the tenant will allow the persons that are necessary to carry out such work to access the rented object and tolerate such work and any inconvenience it may cause, without any entitlement to claim damages, reduction of the payment obligation or dissolution of the tenancy agreement. The landlord will consult with the tenant in good time as to the timing of carrying out the work.

11.6 If either party fails to carry out, or cause third parties to carry out, maintenance, repair or renovation work at its own expense, or if such work has been carried out improperly or poorly, the other party will be entitled to carry out, or cause third parties to carry out, such work at the expense and risk of the negligent party, after the negligent party has received a written notice of default granting it a reasonable term to perform. If the work to be carried out at the tenant's expense cannot be delayed, the landlord will be entitled promptly to carry out, or cause third parties to carry out, such work at the tenant's expense.

Access

12.1 The landlord and any and all persons to be designated by it will be entitled to access the rented object, after consultation with the tenant and on workdays between 8:00 a.m. and 5:30 p.m., to inspect the condition of the rented object for purposes of the work referred to in articles 5 and 11 and for valuation purposes. In emergencies, the landlord may also access the rented object without consultation and/or outside the time frames referred to above.

12.2 In the event of a proposed letting, sale or auction of the rented object or of all or part of the building or building complex of which the rented object forms part, and in the last three months prior to termination of the tenancy agreement, the tenant will be required, after prior notice by or on behalf of the landlord, to give access to the rented object for viewing purposes between 10:00 a.m. and 12:00 noon, and between 2:00 p.m. and 4:00 p.m. on workdays, as well as on the auction days, and it will tolerate the usual 'to let' or 'for sale' signs on or near the rented object (or the building of building complex).

Damage and liability

13.1 If any damage has occurred, or is imminent, in, on or to the rented object, including damage or imminent damage to pipes, cables, tubes, discharges, sewers, systems and equipment, the tenant will be required promptly to notify the landlord in writing.

13.2 In the event of immediate damage or damage that has occurred threatens to expand, the tenant will be required to notify the landlord without delay and promptly to take appropriate measures to avoid and mitigate any (further) damage in or to the rented object. The foregoing will particularly apply if any damage has occurred, or is imminent, as a result of any weather condition.

13.3 If the rented object forms part of a collective building or housing complex, the provisions of articles 13.1 and 13.2 will also apply to the total building or building complex, more in particular in respect of the common areas and the adjacent premises. Any direct acts on the part of the tenant in these situations will be required only if he can reasonably be expected to perform such acts.

13.4 The landlord will not be liable for any damage or lost enjoyment under the tenancy agreement suffered by the tenant and/or his household members or for any damage to property of the tenant and/or his household members as a result of visible or invisible defects in the rented object, unless such damage or lost enjoyment is attributable to the landlord or if such damage was caused by a defect that existed at the time of entering into the tenancy agreement and that was, or should have been, known to the landlord at such time.

13.5 The landlord will not be liable for any damage caused to the person and/or to any property of the tenant or his household members by storm, frost, stroke of lightning, serious snowfall, flooding, rising or falling of the groundwater level, natural disaster, atomic reaction, armed conflict, civil war, uprising, civil commotion, molest or other calamities.

13.6 The tenant will be liable for any damage to the rented object as a result of attributable failure on the part of the tenant to perform any obligation under the tenancy agreement. All damage, except for fire damage, will be deemed to have occurred as a result of such attributable failure. For purposes of this paragraph, the tenant will be deemed to include: the tenant's household members and any third parties that are inside the rented object.

13.7 The tenant will be required to take out - and maintain - adequate household contents insurance on customary terms. In respect of any damage that comes under the scope and cover of an insurance policy taken out by the tenant, the tenant is to address the insurer first.

Protection of the living climate

14.1 If the rented object forms part of a building or building complex which includes rooms and areas to which the tenant does not have any exclusive use rights, the tenant will for his part contribute to avoiding pollution of such rooms and areas, the placing of movable property in, on or to such rooms or areas, and the use of such rooms and areas for any purposes other than for which they were intended, either manifestly or based on the tenancy agreement or the instructions of the landlord. In particular, the tenant will not access, or cause third parties to access, the roof, the lift control rooms, the fire-escape ladders, the central heating system area, or the hydrophore room. Furthermore, the tenant may not place any vehicles, prams, bicycles or other objects other than in the designated areas, or beat or hang out bed linen, laundry, etc. on the exterior of the building, other than within the balcony.

14.2 Without the prior consent of the landlord, the tenant may not:

- a. apply, or cause the application of, any advertising, in any form whatsoever, for himself or for third parties, to the rented object;
- b. connect, or cause the installation of, a mechanical exhaust hood or other equipment to a ventilation duct;
- c. fit out or use the flues in the rented object for an open fireplace or a multi-fuel heater, unless such use is for the purpose of an open fireplace that forms part of the rented object.

The provisions of articles 4.1 to 4.14 inclusive will apply *mutatis mutandis*.

14.3 The tenant may not:

- a. keep any pets or other animals in or near the rented object that cause nuisance;
- b. discharge combustion gases other than through the available flues or use venting ducts for such purpose;
- c. grow, or cause the growth of, or trade hemp in the rented object, in the common areas and/or in any parts thereof, or in the direct vicinity of the rented object, and/or fit out the rented object as a hemp farm, hemp drying plant or a hemp harvesting plant, or perform any other activities that are punishable pursuant to the Dutch Opium Act [*Opiumwet*]. The tenant may not have any hemp or similar plants available, or store or keep such plants for others in the rented object and/or in any common areas either. Furthermore, the tenant may not trade, produce or in a group use, allow the use of, or have available any qat, soft drugs or other controlled substances in the rented object, in the common areas and/or in any parts thereof, or in the direct vicinity of the rented object. The tenant acknowledges that any acts in violation of the foregoing prohibitions will lead to damage to the rented object, as well as to hazardous negligence and nuisance (such as pollution, vandalism, attracting crime, etc.) for the environment. Acting in violation of this prohibition is deemed so serious that it will justify dissolution of the tenancy agreement in the shortest possible term. The tenant will be required to disgorge to the landlord any (estimated) profit generated by him as a result of acts in violation of this prohibition, without prejudice to the landlord's right to claim (additional) damages.

14.4 When using the building or building complex of which the rented object forms part, the tenant will not cause any hindrance or nuisance. The tenant will ensure that any third parties or animals present on his behalf will not do so either.

14.5 Articles 14.1 to 14.4 inclusive intend, *inter alia*, to promote a good living climate among the users of the building or building complex of which the rented object forms part.

14.6 The tenant will act and use and maintain the rented object as befits a responsible tenant.

Environment

15.1 The tenant will strictly comply with the guidelines, regulations or instructions from the government or other competent authorities in respect of (separate) presentation of refuse. In the event of failure, or failure fully, to comply with this obligation, the tenant will be liable for any financial, criminal or other consequences that may ensue from such failure.

15.2 The tenant may not:

- a. have any environmentally hazardous items in, on, to, or in the direct vicinity of, the rented object, including malodorous, fire hazardous or explosive items;
- b. use the rented object in any manner that may cause soil or other environmental pollution.

Rent adjustment

16. If the rented object is self-contained accommodation subject to a decontrolled rent:

- the annual rent adjustment will be based on the change in the monthly price index figure according to the consumer price index (CPI) for all households (series 2015=100), as published by Statistics Netherlands (*CBS*);
- the adjusted rent will be calculated according to the following formula: the changed rent will be equal to the rent as prevailing on the adjustment date, multiplied by the index figure for the fourth calendar month preceding the calendar month in which the rent is adjusted, divided by the index figure for the sixteenth calendar month preceding the calendar month in which the rent is adjusted;
- the rent will not be adjusted if the adjustment should lead to a rent that is less than the most recently prevailing rent, but in such event that most recently prevailing rent will remain unchanged until, in a subsequent indexation, the index figure for the calendar month being four calendar months preceding the calendar month in which the rent is adjusted, exceeds the index figure based on which the rent was most recently adjusted;
- a comparable index figure will be used to the extent possible, if *CBS* discontinues the publication of the said

price index or the basis for calculation thereof is changed and, in the event of a difference of opinion in that respect, the party taking the initiative may request the Director of CBS to render a decision that will be binding on both parties. Any costs involved will be equally divided between the parties;

- the adjusted rent will apply, even if the tenant is not separately notified of such change.

Costs of mains services based on an individual meter and service charges

17.1 On top of the rent, the tenant will be responsible for the costs of supply, transport, measuring and consumption of gas, water and electricity for the rented object, including the costs of entering into the relevant agreements and the meter rental, as well as any other costs and penalties to be charged by the utility companies.

17.2 The tenant will be responsible, at his own expense and risk, for entering into the supply agreements with the relevant companies, unless the rented object does not have any separate connections and/or the parties have agreed that the landlord will be responsible for the supply of gas, water and electricity.

17.3 If the parties have agreed that the landlord will be responsible for the supply of gas, water and electricity for the rented object and the living area of the rented object contains an individual meter, the landlord will determine the fee due by the tenant in consideration thereof on the basis of the actual costs based on the meter readings. If the supply of heat as referred to in article 1(g) of the Dutch Heating Supply Act [*Warmtewet*], is governed by the Heating Supply Act, the said fee may in no event exceed the maximum price within the meaning of such act. In such event, the tenant undertakes, on demand, to sign a supply agreement with the landlord as referred to in that act. If the living area of the rented object does not contain an individual meter, the landlord will determine the fee due by the tenant.

17.4 On top of the rent, the tenant will be responsible for the costs of provision of internet, video, audio and other signals, including the costs of entering into the relevant agreements, as well as any other costs and penalties to be charged by the suppliers of such services.

17.5 The tenant will be responsible, at his own expense and risk, for entering into the provision agreements with the relevant companies as referred to in article 17.4, unless the parties have agreed that the landlord will be responsible for the provision of internet, video, audio and other signals. In the latter situation, the landlord will determine the fee due by the tenant in consideration thereof.

17.6 If the parties have agreed that the landlord will (also) be responsible for the provision of (other) supplies and services relating to the occupation of the rented object, the landlord will also determine the fee due by the tenant in consideration thereof.

17.7 To the extent that the rented object forms part of a building or building complex and the provision of supplies and services relating to the occupation of the rented object also relates to other parts pertaining thereto, the landlord will determine the share in the costs of such provision of supplies and services reasonably payable by the tenant. In that respect, the landlord need not consider the fact that the tenant does not use any of such supplies and services provided. If one or more parts of the building complex are not occupied, the landlord will ensure, in the determination of the tenant's share, that such share will not exceed the share if the building or building complex were fully occupied.

17.8 The landlord will provide the tenant with annual summaries based on which the tenant can independently determine his share in such costs. The statutory prescription period will commence at the end of the year to which the costs relate.

17.9 After termination of the tenancy agreement, a new summary will be prepared for the period for which no summary had been prepared yet. Such summary will be provided after expiry of no more than six months following the end of the year to which the costs relate.

17.10 Any amounts underpaid by the tenant or excess amounts received by the landlord according to the summary for the relevant period, taking into account advance payments made, will be paid extra or repaid within three months of provision of the summary. Any challenging of the correctness of the summary will not suspend this payment obligation.

17.11 If so desired, the landlord will give the tenant access to the books and other business records, or copies thereof, underlying the summary, for a period of one month following provision of the summary.

17.12 The landlord will be entitled to change the supply of electricity, gas and water for consumption in the living area of the rented object on the basis of an individual meter in that part and the provision of the other supplies and services relating to the occupation of the rented object, after consultation with the tenant, in terms of type and scope.

17.13 The landlord will be entitled, in the course of the period, to adjust the advance on the fee for the supply of electricity, gas and water for consumption in the living area of the rented object on the basis of an individual meter in that part and the fee for the other supplies and services provided in relation to the occupation of the rented object, based on the costs expected by it, *inter alia*, in a situation as referred to in article 17.12 and, furthermore, in the situations referred to in Article 7:261(1) DCC.

17.14 The tenant will be bound by any reduction or expansion of the supply of electricity, gas and water for consumption in the living area of the rented object on the basis of an individual meter in that part and the provision of the other supplies and services relating to the occupation of the rented object and the associated changed amount of the advance payment, if such change relates to a supply that can be supplied only to a number of tenants jointly and at least 70% of those tenants have agreed. A tenant that has not agreed to the change may claim a court decision as to the reasonableness of the proposal within eight weeks of the written notice from the landlord that agreement has been reached with at least 70% of the tenants.

17.15 If the consumption of gas, electricity, heat or (hot) water is determined on the basis of consumption meters, and a dispute should arise as to the tenant's share in the costs of consumption as a result of the non-performance or incorrect performance of such meters, such share will be determined by a company specialising in the measuring

and determining of gas, electricity, heat and/or (hot) water purchased consulted by the landlord. The foregoing will also apply in the event of damage or destruction of, or fraud with respect to, the meters, without prejudice to any other rights that the landlord may in such event have vis-à-vis the tenant, including the right to claim repair or replacement of the meters and compensation of damage suffered.

Notice of termination

18.1 Notice of termination of the tenancy agreement is to be given by bailiff's writ or by registered letter, with effect from a day agreed for payment of the rent (usually the first day of a calendar month), with due observance of a notice period. The notice period for notice of termination to be given by the tenant will be equal to the duration of a payment period, but not less than one month and not more than three months, and for notice of termination to be given by the landlord not less than three months and subject to Article 7:271(5) DCC.

18.2 A tenancy agreement entered into for a limited period of time that is shorter than or equal to two years (in the event of self-contained accommodation), or five years (in the event of non-self-contained accommodation), will not end by notice of termination but by a communication to be issued by registered letter to the effect that the tenancy agreement will end upon expiry of the limited period stated in the tenancy agreement. Such communication is to be issued by the landlord not later than one month prior to expiry of the limited period stated in the tenancy agreement and not sooner than three months prior to expiry of such period.

Termination of tenancy agreement or use

19.1 Unless agreed otherwise in writing, upon termination of the tenancy agreement or upon termination of use of the rented object, the tenant will re-deliver the rented object to the landlord in the condition as described in the delivery report upon commencement of the tenancy agreement, taking into account any subsequent work performed by the landlord and normal wear and tear and ageing.

19.2 If no delivery report was drawn up upon commencement of the tenancy agreement, the tenant will, save evidence to the contrary, be deemed to have received the rented object in the condition it is in upon termination of the tenancy agreement.

19.3 Upon termination of the tenancy agreement or termination of use of the rented object, the tenant is to re-deliver the rented object to the landlord vacant and cleared, free of use and use rights, properly cleaned and subject to surrender of all the keys, key cards, etc.

19.4 The tenant will be under the obligation, at his own expense, to remove any and all items affixed by him in, on or to the rented object, or taken over by him from the previous tenant or user, unless at any time the landlord indicates, or has indicated, otherwise in writing. Moreover, the tenant will repair any damage caused by the removal of items, re-deliver the non-wallpapered walls and ceilings in the colour white and, if a garden forms part of the rented object, leave the land behind unpolluted and proper (without any holes or potholes). No compensation will be due by the landlord for any non-removed items affixed without the consent of the landlord, unless agreed otherwise in writing.

19.5 The tenant will forfeit possession of any items that he is deemed to have abandoned by leaving them behind in the rented object when actually vacating the rented object. Any such items may be removed by the landlord, at the landlord's discretion and without any liability arising on its part, at the expense of the tenant, without any retention obligation being imposed on the landlord. The landlord will be free to dispose of any such items. It will have the right to appropriate any such items or to remove them at the risk of the tenant, all at the landlord's sole discretion. Furthermore, the landlord may opt to have the relevant items discharged for immediate destruction or for temporary storage. If the landlord has had the relevant items transported and stored, the tenant may obtain possession of such items from the landlord only in the period that they are stored against payment in a lump sum of all claims that the landlord may have against the tenant. The landlord will not be liable for any damage caused to the relevant items during removal, transport or storage.

19.6 The provisions of article 19.5 will not apply to any movable items that the tenant has transferred to the successive tenant, provided that the successive tenant has notified the landlord of such transfer in writing.

19.7 The rented object is to be inspected by the parties jointly in good time before termination of the tenancy agreement or use. The parties will draw up a report of such inspection recording the findings in respect of the condition of the rented object. Furthermore, such report will record the work in respect of the repairs proven necessary upon inspection and overdue maintenance for which the tenant is responsible yet to be performed at the expense of the tenant, and the procedure for any such work.

19.8 If, after having been given proper opportunity by registered letter, the tenant or the landlord fails to cooperate in the inspection and/or the recording of the findings and arrangements in the report within a reasonable term, the party insisting on recording will be authorised to carry out the inspection outside the presence of the failing party and to adopt the report, which will be binding on the parties. The party insisting on recording will promptly provide the failing party with a copy of such report.

19.9 The tenant will be under the obligation properly to carry out, or cause third parties to carry out, the work to be carried out based on the report within the term set in the report or otherwise agreed between the parties. If the tenant fails, or fails fully, to perform his obligations ensuing from the report, the tenant [*sic.*] will be entitled to cause such work to be carried out and to recover the associated costs from the tenant, without any notice of default by or on behalf of the landlord to the tenant being required, and without prejudice to the landlord's right to claim compensation of the further damage and costs.

19.10 For the period involved in the performance of the work, calculated from the date of termination of the tenancy agreement, an amount will be due by the tenant to the landlord equal to the most recently prevailing rent, the fee in connection with the supply of electricity, gas and water for consumption in the living area of the rented object on the

basis of an individual meter in that part and the fee for the other supplies and services to be provided in connection with the occupation of the rented object, without prejudice to the landlord's right to claim compensation of further damage and costs. The tenant cannot derive any rights from this provision.

Payments

20.1 Payment of the rent and of all such other amounts as may be due pursuant to this tenancy agreement will be made on or before the expiry date, in legal Dutch tender - without any suspension, discount, deduction or set-off against any claim that the tenant has, or asserts, against the landlord, save as provided in Article 7:206(3) DCC - by way of deposit or transfer to an account to be designated by the landlord.

20.2 The landlord will be free to change the place or method of payment by giving written notice to the tenant. The landlord will be entitled to determine which outstanding claim under the tenancy agreement a payment received by it from the tenant will go to reduce, unless expressly indicated otherwise by the tenant when making the payment. In the latter event, the provisions of Article 6:50 DCC will not apply.

Security deposit

21.1 By way of security deposit for proper performance of his obligations under the tenancy agreement, the tenant will pay a security deposit, equal to the amount stated in article 10 of the tenancy agreement, into a bank account designated by the landlord upon signing of the tenancy agreement.

21.2 If the security deposit has been drawn on, the tenant will be required, on the landlord's demand, to supplement the security deposit by the amount for which the security deposit was drawn on.

21.3 If and to the extent that the security deposit has not been validly drawn on by the landlord, the landlord will be under the obligation, upon termination of the tenancy agreement, to repay the security deposit into an account number to be designated by the tenant.

Joint and several liability, joint tenancy, guardianship and administration

22.1 If more than one person has committed as tenants, such persons will at all times be jointly and severally liable to the landlord for all the obligations ensuing from the tenancy agreement. Postponement of payment or remission, or an offer to that effect, by the landlord to one of the tenants will regard solely that tenant.

22.2 The obligations under the tenancy agreement will be joint and several, including vis-à-vis heirs, beneficiaries and other transferees and assigns of the tenant.

22.3 A person who has entered into, and signed, the tenancy agreement together with one or more others, without any legal joint tenancy, will not lose his status as a tenant by permanently leaving the rented object. Even in such event, he will remain jointly and severally liable for the obligations under the tenancy agreement. A contractual joint tenant (co-tenant) may give notice of termination of the tenancy agreement only together with the other tenant or tenants.

22.4 When entering into the tenancy agreement, the tenant is to inform the landlord as to whether or not he is married or has entered into a registered partnership. The tenant will state the personal details of his partner to the landlord. If, after entering into the tenancy agreement, the tenant marries or enters into a registered partnership, he will promptly notify the landlord, stating the personal details of the partner.

22.5 When entering into the tenancy agreement, the tenant is to inform the landlord as to whether a guardianship or administration order has been imposed on him. The tenant will state the personal details of the guardian or the administrator to the landlord. If, after entering into the tenancy agreement, a guardianship or administration order is imposed on the tenant, he will promptly notify the landlord, stating the personal details of the guardian or the administrator.

Delayed availability

23.1 The landlord will be under the obligation to make the rented object available to the tenant on the effective date as referred to in article 3.1 of the tenancy agreement.

23.2 If the rented object is not available on the envisaged effective date, because the rented object was not completed in time, because the previous tenant has failed to vacate the rented object in good time contrary to arrangements made, or because the landlord has not yet obtained the government permits to be arranged by it, no rent, no fee in connection with the supply of electricity, gas and water for consumption in the living area of the rented object on the basis of an individual meter in that part, and no fee for the other supplies and services to be provided in connection with the occupation of the rented object will be due by the tenant until such date as the rented object is made available to him, and his other obligations and the agreed instalments will be postponed accordingly.

23.3 The landlord will not be liable for any damage to be suffered by the tenant as a result of the delay, unless such delay is due to attributable failure on the part of the landlord. Attributable failure will be understood to include the situation where the landlord fails to perform to the best of its ability to make the rented object available to the tenant as soon as possible.

23.4 If the landlord is unable to make the rented object available to the tenant within ten workdays of the envisaged effective date, the tenant will be entitled to dissolve the tenancy agreement out of court by registered letter.

Apartment rights

24.1 If the building or building complex of which the rented object forms part is, or will be, divided into apartment rights, the tenant will observe the instructions ensuing from the deed of division, the charter or the regulations. The foregoing will also apply if the building or building complex is, or will be, owned by a cooperative association.

24.2 The landlord will, to the best of its ability, avoid cooperation with the creation of any instructions that are contrary to the tenancy agreement.

24.3 The landlord will ensure that the tenant will be provided with the instructions on occupation as referred to in article 24.1.

Costs, default

25.1 The tenant will be in default by the mere expiry of a specific term.

25.2 In all such situations where the landlord or the tenant has a demand letter, a notice of default or a writ issued against the tenant or the landlord, as the case may be, or in the event of legal proceedings against the tenant or the landlord to enforce performance by such party of the tenancy agreement or to force the tenant to vacate the rented object, the tenant or the landlord, as the case may be, will be under the obligation to reimburse the landlord or the tenant, as the case may be, for all judicial and extrajudicial costs incurred in that respect - with the exception of the costs of proceedings payable by the tenant or the landlord, as the case may be, pursuant to a final court decision - to the extent that reimbursement of such costs is not governed by the Extrajudicial Collection Costs (Standards) Act [*Wet normering buitengerechtelijke kosten*] and the associated Collection Costs Decree [*Besluit incassokosten*].

Personal data

26.1 Any personal data of the tenant and, if applicable, the tenant's spouse/registered partner and/or other family members and/or guardian/administrator will be processed by the landlord and/or the manager, if any, and/or their group companies for the following purposes: performance of the tenancy agreement, maintenance and planning of maintenance, arranging viewings and takeovers, making payments and collecting claims, including the passing on of claims to third parties for collection, the handling of disputes, questions or investigations, including legal proceedings, monitoring, or causing third parties to monitor, applying for and granting rent allowance, internal management activities, as well as the performance or application of the law. For such purposes, the personal data will, if necessary, be provided by the landlord and/or the manager to third parties, such as the bank for purposes of payment, maintenance companies that carry out scheduled maintenance or maintenance based on a complaint (and to which name and contact details, such as telephone numbers, email addresses, and information about the complaint may be transferred), potential tenants for viewings and takeovers (which may receive names, telephone numbers and email addresses for purposes of scheduling an appointment), debt collection agencies, bailiffs, lawyers and courts in the context of overdue payments or disputes, the Dutch Tax and Customs Administration, and other competent authorities, as well as service providers, such as IT providers, accountants, auditors and lawyers.

26.2 Data subjects will be entitled to request the landlord and/or the manager to grant access to their relevant personal data and/or request them to correct, supplement, remove or shield same. The tenant will inform his spouse/registered partner and/or guardian/administrator - if any - of the contents of this article.

Address for service

27.1 From the effective date of the tenancy agreement, all communications by the landlord to the tenant in connection with the performance of the tenancy agreement will be directed to the address of the rented object.

27.2 The tenant undertakes, in the event that the tenant no longer uses the rented object, promptly to notify the landlord, stating his new address for service.

27.3 If the tenant vacates the rented object without notifying the landlord of a new address for service, the address of the rented object will be deemed to be the tenant's address for service.

Requests

28. Save in the event granted by the landlord on its own initiative, the tenant may rely on any consent, approval, statement or communication on the part of the landlord only if the tenant has sent a request to that effect to the landlord and the landlord has shown its positive reaction thereto in writing. Conditions may be attached to the landlord's consent, approval or statement.

Complaints

29. The tenant will submit any complaints or wishes in writing. In urgent cases, complaints or wishes may be submitted orally, followed by written confirmation by the tenant as soon as possible.

Consequences of voidness or voidability

30. The voidness or voidability of any part of the tenancy agreement or of the general provisions will not affect the validity or the other provisions. In such event, in lieu of the voided or void part, the provisions that are lawfully permissible and most closely approach the agreements that could have been made between the parties had they been aware of the voidness or voidability, will be deemed to have been agreed.

SEPA Standing Order

Name of collector : [naam eigenaar]
Address of collector : [adres eigenaar]
Postalcode & place : [postcode eigenaar] [plaats eigenaar]
Country of collector : the Netherlands
Collector ID : [Incassant Id]

By signing this form, you give permission to:

- *[naam eigenaar] to send standing orders for debt collection to your bank to debit an amount from your account, and*
- *Your bank to carry out standing orders for direct debiting amounts as per the order from your account.*

If you do not agree with any amount directly debited from your account, you can have it reversed. Please contact your bank to arrange this.

Client data

Name : [huurder]
Address : [adres huurder] [nummer]
Postalcode and place : [postcode huurder] [Plaats]
Country : [Land huurder]
IBAN : [IBAN huurder]
BIC : [BIC huurder]

Signature accountholder: