

# HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.  
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

## ONDERGETEKENDEN:

• XXXXXXXXXXXXXXXX

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

• XXXXXXXXXXXXXXXX

(beiden onder overlegging kopie paspoort/identiteitskaart\*) indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk verantwoordelijk, hierna te noemen 'huurder'.

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Inzake verhuur voor onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden:

- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [zelfstandige/onzelfstandige\*] ,deels gestoffeerde, woonruimte INCLUSIEF parkeerplaats gelegen aan de Westergoleane te IJlst, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend FRISIAPLEIN 41 te 8651ES IJLST + PP. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde "inspectie rapport nieuwe verhuur FP41". HUURDER zal een staat opmaken van de evt. geconstateerde (lichte) beschadigingen en deze voor akkoord aan verhuurder ter parafering /accordering middels email/gewone post\* bevestiging aanbieden.
- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [wel/niet\*] 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.

### 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 gedeponereerd 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. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Duur, verlenging en opzegging

#### Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op 1 APRIL 2020
- 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. Huurder kan over de sleutel beschikken vanaf 16 MAART 2020 (XXXXXXXXXXXX)
- 3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.
- 3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

#### Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs per 1 April 2020: € 975,00 per maand.
- servicekosten: de 3 maandelijkse kosten "schoonmaak algemene delen van het gebouw" (momenteel 35,00 € per 3 maanden, direct te betalen aan XXXXXXXXXXXXXXXX voor de eerste maal op 1 april 2020)
- 4.2 De huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of uiterlijk op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer XXXXXXXX te XXXXXXXX of enig andere door verhuurder tijdig aan huurder aan te geven bankrekening .

4.3 Per betaalperiode van één maand bedraagt aldus:

- de huurprijs per 1 April 2020 (t/m 31 december 2021) € 975,00
- Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen aan verhuurder: € 975,00

Zegge negenhonderdenvijfenzeventig Euro.

- de servicekosten: 3-maandelijks op de 1<sup>e</sup> van het kwartaal: per 2020 ten bedrage van: € 35,00 rechtsreeks (contant) te voldoen aan XXXXXXXXXXXX voor de eerste maal op: 1 April 2020

4.4 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode inzake huur betrekking op de periode van 1 April 2020 tot en met 30 April 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag aan huur: € 975,00. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of uiterlijk op: 1 April 2020

#### Huurprijswijziging

- 5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per .....NVT..... 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 1 januari 2022 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 ...NVT... %.

#### Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water\*] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Huurder zal er derhalve voor zorg dragen dat de betreffende nutscontracten per uiterlijk 1 April 2020 op zijn/haar naam worden gesteld (huidige nutscontracten lopen bij Energiedirect ((Electra en Gas) en Waternet). Huurder zal de meterstanden (foto) per 16 maart 2020 doorgeven per email XXXXXXXXXXXXXXXX of gewone post aan verhuurder. Na afloop van het huurcontract zullen de nutsvoorzieningen (nadat een foto/bewijs van de dan geldende meterstanden (EG&W) is overgelegd) weer worden overgenomen door dan wel de verhuurder, dan wel door een nieuwe, opvolgende, huurder.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

**Servicekosten**

- ~~7. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:  
-NVT~~

**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:

- de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- 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;
- de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

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

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

**Beheerder**

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

**Waarborgsom**

- 10.1 Huurder zal vóór de ingangsdatum van 1 April 2020 een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 975,00 (zegge: negenhonderdenvijfenzeventig euro) op de in artikel 4.2 aangegeven wijze o.v.v. "Borgsom inzake huur Frisiaplein 41 te IJlst".
- 10.2 Over de waarborgsom wordt [wel/geen\*] rente vergoed.

**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 € ..... 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 € .....; onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;~~
  - ~~een boete van € ..... 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 € .....; onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;~~
  - ~~een boete van € ..... 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 € .....; onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;~~
  - ~~een boete van € ..... per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € ..... voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € .....; 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 € ..... per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € ..... 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 € .....; onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de~~

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

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 € ..... per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € ....., onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.~~

**Bijzondere bepalingen**  
**12.**

Huurder draagt voor zover van toepassing zelf zorg voor:

- a: Contracten Nutsvoorzieningen en Telefoon/CAI en Internet.
- b: Reinigen van Ramen aan binnen zowel als buitenzijde.
- c: Betaling van "schoonmaakkosten algemene delen" ( per 2020: 35€/3 maanden)
- d: Klein onderhoud (zie ook bijlage: Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van mijn huurwoning?)

Verhuurder draagt zorg voor:

- a: Betaling VVE lasten
- b: Jaarlijkse betaling servicekosten van de CV installatie (wordt voor alle appartementen gezamenlijk meestal in het voorjaar uitgevoerd).

• Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud

plaats	ILST	datum	10-02-2020	plaats	AMSTELVEEN	datum	15-02-2020
--------	------	-------	------------	--------	------------	-------	------------

• (huurder(s)) Naam en Handtekening

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(verhuurder) Naam en Handtekening  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bijlagen: \*)

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- Inspectie rapport nieuwe verhuur fp41 (Door huurder in te vullen voor oplevering)
- Kopie van het energielabel/Energie-Index
- Algemene bepalingen: (afzonderlijk door huurders voor akkoord per pagina te paraferen / ondertekenen)
- Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van mijn huurwoning?

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder