

## HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 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:

A.	Verhuurder	Echtgeno(o)t(e) of partner
Naam:	[REDACTED]	[REDACTED]
Voornamen:	[REDACTED]	[REDACTED]
Geboorteplaats:	[REDACTED]	[REDACTED]
Geboortedatum:	[REDACTED]	[REDACTED]
Beroep:	-	-
Straat:	Maasboulevard 207	Maasboulevard 287
Postcode:	5237 WT	5237 WT
Woonplaats:	'S-Hertogenbosch	'S-Hertogenbosch
E-mailadres:	[REDACTED]	[REDACTED]
Mobiel:	[REDACTED]	[REDACTED]
Telefoon thuis:	-	-
Telefoon werk:	-	-
Burgerlijke staat:	Gehuwd	Gehuwd
Legitimatie:	[REDACTED]	[REDACTED]

Hierna te noemen "verhuurder"

EN

B.	Huurder	Echtgeno(o)t(e) of partner
Naam:	[REDACTED]	[REDACTED]
Voornamen:	[REDACTED]	[REDACTED]
Geboorteplaats:	[REDACTED]	[REDACTED]
Geboortedatum:	[REDACTED]	[REDACTED]
Beroep:	[REDACTED]	[REDACTED]
Straat:	[REDACTED]	[REDACTED]
Postcode:	[REDACTED]	[REDACTED]
Woonplaats:	[REDACTED]	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]	[REDACTED]
Mobiel:	[REDACTED]	[REDACTED]
Telefoon thuis:	-	-
Telefoon werk:	-	-
Burgerlijke staat:	[REDACTED]	[REDACTED]
Legitimatie:	[REDACTED]	[REDACTED]

Hierna te noemen "huurder"/hierna samen te noemen "huurder"\*)

Betreeft: Maasboulevard 287  
5237 WT 'S-Hertogenbosch

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

blad 1

[REDACTED]

**ZUN OVEREENGEKOMEN:**

**Het gehuurde, bestemming**

**1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:**

Maasboulevard 287, 5237 WT 'S-Hertogenbosch

**1.2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.**

1. Het appartement, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeergarage, gelegen te 5237 WT 's-Hertogenbosch, Maasboulevard 287, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie T, complexaanduiding 6446, appartementsindex 28, uitmakende het driehonderd zevenenveertig/tienduizend vierenzestigste (347/10.064<sup>ste</sup>) onderverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het faltgebouw te 's-Hertogenbosch aan de Maasboulevard met toebehoren en ondergrond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie T nummer 6422, groot eenentwintig are en twintig centiare,
2. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de afgesloten buitenruimte gelegen te 's-Hertogenbosch aan de maasboulevard, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie T, complexaanduiding 6446, appartementsindex 44, uitmakende het acht/tienduizend vierenzestigste (8/10.064<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het flatgebouw te 's-Hertogenbosch aan de maasboulevard met toebehoren en ondergrond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie T nummer 6422, groot eenentwintig are en twintig centiare.

**Voorwaarden**

**2. Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponereerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.**

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

**Duur, verlenging en opzegging**

**3. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 1094 dagen ingaande op 1 juni 2017 en lopende tot en met 31 mei 2020. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst tussentijds door opzegging beëindigen. Opzegging kan per 1 juni 2018, door één der beide partijen, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.**

Indien in 3 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

**Betalingsverplichting, betaalperiode**

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

- de huurprijs ( dit is inclusief de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) ).

**4.2. De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.**

**4.3. De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.**

---

Betreft: Maasboulevard 287  
5237 WT 'S-Hertogenbosch

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

blad 2

**4.4. Per betaalperiode van èèn maand bedraagt**

- de huurprijs	€ 1.500,00
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten	€ 0,00
-	€ 0,00
-	€ 0,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ 1.500,00

, zegge VIJFTIENHONDERD EURO

4.5. Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 juni 2017 tot en met 31 mei 2018 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 21.000,-, zegge EENENTWINTIGDUIZEND EURO (zijnde 1 jaar huur plus waarborgsom).

Huurder zal dit bedrag voldoen vòòr of op 1 juni 2017 op het volgende rekeningnummer: NL04RABO0134909038.

**Huurprijswijziging**

5.1. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2018 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 5.2.

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 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

**Leveringen en diensten**

6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende: € 0,-

**Belastingen en andere heffingen**

7.1. 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 waterschaps- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
  - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
  - 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;
  - overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermbijdragen, lasten, heffingen en retributies
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn gegeven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2. 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.

**Woonplaats**

8. Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

**Beheerder**

9. Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: De heer F.P.M. Vermeulen

Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

Betreeft: Maasboulevard 287  
5237 WT 'S-Hertogenbosch

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

blad 3

**Bijzondere bepalingen**

10. Verhuurder behoudt het recht om 2 keer per jaar samen met de huurder de woning te bekijken.

10.1 Het is huurder uitdrukkelijk niet toegestaan de binnendeuren en buitendeuren in de woning te schilderen. Onderhoud aan deze deuren dient te geschieden met een vochtige doek of niet schurende schoonmaakmiddelen.

10.2 Het is niet toegestaan in de vloeren te spijkeren, schroeven en/of pluggen te bevestigen.

10.3 Het is huurder(s) niet toegestaan in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving die tot het gehuurde behoort, hennep te kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepstekkerij, hennepkwekerij of als hennepdrogerij. Huurder is genoegzaam bekend dat het hebben van een hennepstekkerij, van een hennepkwekerij of van een hennepdrogerij kan leiden tot schade aan het gehuurde, tot gevaarzetting en/of alsmede tot overlast. Het is huurder(s) bekend dat bij het aantreffen van een hennepstekkerij, van een hennepkwekerij of van een hennepdrogerij ontbinding van de huurovereenkomst zal volgen.

10.4 **Waarborgsom.** Als waarborg voor de correcte nakoming van de verplichtingen van de huurder uit deze overeenkomst, zal door hem worden zorggedragen voor een waarborgsom ten bedrage van € 3.000,- zegge **DRIEDUIZEND EURO**. De waarborgsom dient uiterlijk op 1 juni 2017 aan verhuurder te zijn overhandigd. Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt hij aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 200,00 per kalenderdag dat hij in gebreke blijft nadat hij per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

10.5 Huurder heeft het eerste recht tot koop van appartement inclusief berging en parkeerplaatsen na het verstrijken van de eerste huurperiode van 36 maanden. De verkoopprijs betreft de marktwaarde op dat moment minus 50% van de betaalde huur tot dat moment.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats  
054 180844  
datum  
4/4/2017  
(huurder(s))

plaats  
15-Herlogenbosch  
datum  
04.04.2017  
(verhuurder(s))

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

Handtekening huurder(s)

Betreft: Maasboulevard 287  
5237 WT 'S-Hertogenbosch

Paraaf verhuurder: Paraaf huurder: blad 4