

204

## HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

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:

Optredend namens de eigenaar als beheerder;

Naam :  
 Straatnaam en nummer :  
 Postcode en Plaats :  
 Telefoonnummer :  
 Email :

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Achternaam :  
 Voornaam :  
 Geboortedatum :  
 Emailadres :  
 Telefoonnummer :

, hierna te noemen 'huurder'.

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter
- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met een looptijd van twee (2) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte;
  - indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

### ZIJN OVEREENGEKOMEN:

#### Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Aert van der Goesstraat 13, 2582 AH te Den Haag**.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.

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 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.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

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

## Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte)/ maximaal vijf (5) jaar of korter (onzelfstandige woonruimte), te weten één (1) jaar, ingaande op 01-04-2019 en lopende tot en met 31-03-2020.

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.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds 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 (2) 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.

## Betalingsverplichting, betaalperiode

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

- de huurprijs

- de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten).

~~4.2 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 bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.~~

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 huurprijs en de vergoeding als bedoeld in artikel 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft. De huur voor de periode 01-04-2019 tot en met 30-04-2019 en de waarborgsom worden voldaan door middel van een overschrijving op rekeningnummer ~~1234 5678 9010~~ ten name van ~~de verhuurder~~. De huurbetalingen vanaf de maand mei 2019 dienen bij vooruitbetaling te worden voldaan door middel van een overschrijving op rekeningnummer ~~1234 5678 9010~~ ten name van ~~de verhuurder~~, inzake Aert van der Goesstraat 13.

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€	740,00
<del>het 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</del>	€	
- de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde	€	10,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€	750,00

Zegge zeven-honderd-vijftig euro.

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 01-04-2019 tot en met 30-04-2019 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 750,00. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 01-04-2019.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

## Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2020 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 april 2020 en vervolgens jaarlijks verhoogd met 3%.

## 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.

## Servicekosten

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

- Jaarlijkse schoonmaak van geisers, boilers, gashaarden en/of CV-installatie
- Stoffering en elektrische apparatuur
- Onderhoud en verlichting gezamenlijke ruimten

## 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, milieubeschermingbijdragen, 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: \_\_\_\_\_, te bereiken via mailadres: \_\_\_\_\_ of telefoonnummer: \_\_\_\_\_

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 voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 750,00 (zegge: zeven-honderd-vijftig euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.

10.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

10.3 De waarborgsom zal binnen 3 maand(en) na beëindiging van deze huurovereenkomst worden geretourneerd, minus mogelijke korting, verschuldigd door huurder aan verhuurder, inclusief uitstaande lasten bijvoorbeeld: CV, onderhoud van de tuin/ balkon/ dakterras, etc.; en een schadevergoeding voor mogelijke schade aan het gehuurde zoals bijvoorbeeld een incomplete inventarislijst, het verwijderen van stickers en de kosten welke zijn gemaakt voor het terugbrengen van het gehuurde in de oude staat, voor zover deze werkzaamheden de financiële verantwoording van huurder zijn (o.a. schoonmaakkosten, stomerijkosten, etc.). Indien het gehuurde niet conform de vastgestelde eisen wordt opgeleverd, zullen er naast de borgfactuur administratiekosten a € 21,50 in rekening worden gebracht. Indien huurder zijn/ haar nieuwe adres, telefoonnummer en bankrekeningnummer niet binnen 3 maand(en) na het beëindigen van deze overeenkomst schriftelijk aan verhuurder doorgeeft hoeft verhuurder de waarborgsom of het restant daarvan niet terug te storten. De waarborgsom zal niet worden beschouwd als betaling van de laatste maand huur of een

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

gedeelte hiervan, de huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen! De waarborgsom blijft onder beheer van verhuurder en is niet rentedragend.

#### **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 opelsbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

- a. een boete van € 20,00 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 € 4.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € 35,00 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 € 7.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van € 50,00 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 weder oplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000,00, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van € 1.500,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000,00 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;
- e. een boete van € 5.000,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,00 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 € 25.000,00, 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 opelsbare boete van € 10,00 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.000,00 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.

11.3 De huur dient voor of op de 1e van de maand op rekening van verhuurder te zijn voldaan. Indien de volledige huurprijs niet voor de 1e van de maand voldaan is door huurder, zal er een kosteloze herinnering volgen, 15 dagen na de 1e van de maand volgt een aanmaning, de kosten hiervan zijn minimaal € 30,00. 7 dagen later volgt een sommatie, de kosten hiervan bedragen minimaal € 42,50. Bij uitblijven van betaling wordt de vordering volledig en onherroepelijk ter incasso uit handen gegeven, de administratiekosten van minimaal € 50,00 komen samen met de incassokosten voor rekening van huurder. De hiervoor genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

N.B.: bij een huurachterstand van 2 maanden zal huurder door verhuurder gewaarschuwd worden dat de huurovereenkomst per de 1e van de daaropvolgende maand beëindigd zal worden. Alleen wanneer de volledige huurachterstand voldaan zal worden kan huurder het gehuurde blijven bewonen; gebeurt dit niet, dan volgt uitzetting en dient huurder een check-out in te plannen.

#### **Bijzondere bepalingen**

12.1 Wanneer huurder de huur opzegt dient hij/zij zelf een check-out afspraak in te plannen. Huurder is zich ervan bewust dat ten tijde van de check-out de woning in de oorspronkelijke staat c.q. de staat ten tijde van de check-in opgeleverd dient te worden (zie tevens check-out info overhandigd ten tijde van de check-in). Enige tijd voor de eind check-out dient huurder een afspraak te maken voor een pre check-out, waar huurder gewezen zal worden op eventuele herstelwerkzaamheden. Huurder bepaalt zelf de dag van de eind check-out en dient hiervoor tijdig een afspraak te maken. Met het overhandigen van de sleutel bij de check-out gaat huurder er expliciet mee akkoord dat alle gebreken t.o.v. de check-in waar huurder verantwoordelijk voor is verholpen zullen worden. Huurder is reeds bij de check-in d.m.v. een overhandigde checklist op de hoogte gebracht in welke staat het gehuurde achtergelaten dient te worden. De kosten voor het verhelpen van de gebreken zullen van de betaalde borg worden ingehouden. Mocht blijken dat het bedrag van de borg niet afdoende is voor de kosten van het herstel, dan ontstaat hierdoor een vordering op huurder.

12.2 In verband met de veranderde regelgeving in de Opiumwet (Artikel 11a) zullen er (maximaal) 4x per jaar controles in/ c.q. van het gehuurde plaatsvinden. Huurder verleent medewerking aan deze controles op

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

wietplantages en/ of overbewing. Verhuurder zal ruim van te voren deze controle aankondigen en een afspraak hiervoor maken met huurder, bij voorkeur in de ochtend-, avond- of weekenduren.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats Den Haag datum 02-04-2019

plaats Den Haag datum 4/4/19

(handtekening huurder)

(handtekening verhuurder)

Bijlagen: \*)

- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- algemene bepalingen

Van de Smit

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

handtekening huurder:

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder