

---

# 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:

[Verhurende entiteit], ten dezen vertegenwoordigd door <Beheerder> handelende als gemachtigde van de eigenaar:

gevestigd te <adres>

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Naam huurder 1:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Huidig adres:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Naam huurder 2:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Huidig adres:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Borgstelling: [Ja/Nee], zie formulier in de bijlage\*

hierna (tezamen) te noemen 'huurder',

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

### [optie 1:]

Onbepaalde tijd

- partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie;
- partijen kiezen er nadrukkelijk voor 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;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst;

### [optie 2:]

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;

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

- partijen kiezen er nadrukkelijk voor 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.

**[optie 3:]**

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/met een looptijd van vijf (5) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van onzelfstandige woonruimte\*];**
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

**[optie 4:]**

Bepaalde tijd langer dan twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig)

- partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke langer dan twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) zal duren;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de in artikel 3.1 genoemde termijn niet tussentijds door partijen worden opgezegd;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

**ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

**1 Het gehuurde, bestemming**

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **[zelfstandige/onzelfstandige\*]** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend ..... te .....

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\*.

**1.1.1** Indien het gehuurde onzelfstandige woonruimte betreft, wat uitsluitend bestemd is voor studerende(n), voor maximaal één persoon, geldt het navolgende:

Het gehuurde omvat naast de in artikel 1.1 aangeduide ruimte de navolgende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde voorzieningen en/of ruimten, zulks voor zover aanwezig: keuken, toilet, doucheruimte, verkeersruimten, bergruimte, fietsenstalling, tuin, groenstroken, gemeenschappelijke ruimten en/of groepsruimten. Het recht van gebruik van deze gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten komen gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten toe aan huurder en huurders van de andere onzelfstandige woonruimten in het pand waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

**1.2** Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte, voor maximaal twee personen.

**[optie:]**

Meer specifiek is het gehuurde uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor:

- [- een gehandicapte in de zin van artikel 7:274a lid 2 BW**
- een oudere in de zin van artikel 7:274b BW**
- een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW**
- een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW**
- een promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW**
- een groot gezin in de zin van artikel 7:274f lid 2 BW\*]**

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt het gehuurde opnieuw aan:

**[- een gehandicapte in de zin van artikel 7:274a lid 2 BW**

**- een oudere in de zin van artikel 7:274b BW**

**- een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW**

**- een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW**

**- een promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW**

**- een groot gezin in de zin van artikel 7:274f lid 2 BW\*] verhuurd.**

- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

## 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 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 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

### [optie 1:]

Onbepaalde tijd

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op .....
- 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 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

### [optie 2:]

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 .....
- 3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.
- 3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

### [optie 3:]

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter

- 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 .....[maanden/jaar\*], ingaande op ..... en lopende tot en met .....
- 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

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

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/vijf (5) jaren in het geval van onzelfstandige 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.

**[optie 4:]**

Bepaalde tijd langer dan twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig)

- 3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van langer dan twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte)/langer dan vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte), te weten ..... **[maanden/jaar\*]**, ingaande op ..... en lopende tot en met .....
- 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 kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4** Indien in artikel 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door.
- 3.5** Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

#### **4 Betalingsverplichting, betaalperiode**

- 4.1** Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
  - **[optie:]** 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 (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).
- [optie:]** 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. Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 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.
- 4.4** De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 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/door middel van**

#### **overschrijving op IBAN-rekeningnummer**

**op IBAN- nr.:** **[rekeningnummer]**

**O.v.v.:** Huur (adres huurwoning en plaatsnaam)

- 4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt
- de huurprijs €
  - **[optie:]** het voorschot op de vergoeding in verband met de

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

- 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 €
  - het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde € \_\_\_\_\_
- Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen €
- Zegge ..... euro.

**4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van [Kies datum] tot en met [Kies datum] en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € . Dit bedrag betreft de huursom (€ ), voorschot servicekosten (€ ), voorschot stookkosten (€ ), kosten naambordje (€ ) en waarborgsom (€ ). Huurder zal dit bedrag voldoen voor ingang van de huurovereenkomst op bovengenoemd rekeningnummer en ten name van [Kies verhuurende entiteit].

## 5 Huurprijswijziging (prijsindexering)

- 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 [vul jaartal in, tijdstip moet meer dan 3 maanden na aanvang contract zijn] 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 5.3. 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 artikel 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval kan de huurprijs voor het eerst per [DATUM: aanvangsdatum + 1 jaar] en vervolgens jaarlijks op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs.
- 5.3** In het geval aan artikel 5.1 of 5.2 geen toepassing is gegeven, dan wordt de huurprijs voor het eerst per [DATUM: aanvangsdatum + 1 jaar] en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen, hetgeen een prijsindexering betreft volgens de daarin beschreven methode.

### 5a. Aanvullende huurverhoging

- 5a.1** Bovenop en gelijktijdig met een jaarlijkse prijsindexering overeenkomstig artikel 5.3, door toepassing van artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs aanvullend te verhogen met maximaal 5%. De combinatie van de prijsindexering bedoeld in artikel 5.3 en de aanvullende verhoging bedoeld in dit artikel 5a.1 zal nooit hoger uitvallen dan hetgeen op grond van toepasselijke wet- en regelgeving is toegestaan.
- 5a.2** Een aanvullende verhoging op grond van artikel 5a.1 zal worden gebaseerd op bedrijfseconomische redenen (zulks gelet op het feit dat het gehuurde een beleggingsobject betreft), zoals dat: de huurprijs van het gehuurde (zoveel mogelijk) in lijn moet blijven met de markthuursprijzen, om kostenstijgingen te dekken die niet (volledig) door de prijsindexering gedekt worden, ter voorkoming of beperking van een onevenredige verhouding tussen huuropbrengsten en kosten (kosten > opbrengsten) of in verband met investeringen.
- 5a.3** Indien de aanvullende verhoging in artikel 5a.1 wordt toegepast zal verhuurder de huurder hierover vooraf, ten minste 1 maand voor de ingangsdatum van de aanvullende verhoging, schriftelijk informeren en daarbij het gehanteerde percentage en de concrete grondslag uit artikel 5a.2 op begrijpelijke wijze nader toelichten.
- 5a.4** Huurder heeft het recht om de huurovereenkomst met verhuurder met onmiddellijke ingang op te zeggen door middel van een schriftelijk bericht na ontvangst van de aanzegging bedoeld in artikel 5.a.3., zulks vóór de datum waarop de aanvullende verhoging ingaat.

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

## 6 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

- 6.1 Verhuurder zal zorgdragen voor het beschikbaar stellen van de nutsvoorzieningen voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde.

## 7 Servicekosten

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

## 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:

Beheerder: <invullen>

Adres:

Telefoon:

Email:

- 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 zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € (zegge: **euro en eurocent**) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
- 10.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

## **11 Boetebepaling**

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

- a. 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 € 4.000, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen, onverminderd verhuurders recht om de huurovereenkomst te doen ontbinden en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € 35 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 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen, onverminderd verhuurders recht om de huurovereenkomst te doen ontbinden en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van € 50 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, onverminderd verhuurders recht om de huurovereenkomst te doen ontbinden en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van € 1.500 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderverhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod (iv) verhuurders recht om de huurovereenkomst te doen ontbinden.
- e. een boete van € 15.000 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 € 50.000, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen, (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod en (iv) onverminderd verhuurders recht om de huurovereenkomst te doen ontbinden.

## **12 Bijzondere bepalingen**

**12.1** De bijzondere bepalingen prevaleren in geval van strijdigheid boven die van de bij de huurovereenkomst behorende algemene bepalingen als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst. In de overige gevallen vullen de bijzondere bepalingen de algemene bepalingen aan/of breiden deze uit.

## **13 Vuilnis en fietsen**

**13.1** Huurder is verplicht vuilnis uitsluitend op de van gemeentewege voorgeschreven wijze plaats en tijden buiten te zetten en ter afvoer aan te bieden. Het plaatsen van vuilniszakken etc. in algemene ruimten van het complex is verboden en kost de huurder een boete van € 100,- per overtreding met een maximum van € 5.000.  
Hetzelfde geldt voor het plaatsen van andere aan huurder toebehorende roerende zaken in de algemene ruimten. Ook in dat geval dient huurder aan verhuurder een boete te betalen van € 100,- per overtreding met een maximum van € 5.000.

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

## **14 Warmtedoorstroommeters (indien van toepassing)**

- 14.1** Voor rekening van huurder komt een aandeel in de verwarmingskosten van het gehele complex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt. De berekening van de grootte van dit aandeel zal worden gebaseerd op de gegevens, welke worden geregistreerd door de warmtedoorstroommeters, op de in het gehuurde aanwezige radiatoren. Onder verwarmingskosten wordt verstaan: de kosten van aanleg (annuïteit) van de hiervoren bedoelde warmtemeters, alsmede de kosten van het opnemen van de meters, de kosten van hulpmaterialen en verder alle kosten, welke worden gemaakt in verband met het stoken van de installatie, inclusief gasverbruik. Huurder is aansprakelijk voor alle schade, welke aan de in het appartement aanwezige installatieonderdelen wordt veroorzaakt door hem en/of zijn gezinsleden, zijn personeel en/of bezoekers. Hij is verplicht te allen tijde aan verhuurder, zijn gemachtigde of medewerkers van de door verhuurder aangewezen partij toegang te verlenen tot het doen van de nodige opnemingen.

## **15 Onderhuurverbod, hoofdverblijf en bewijslastverdeling**

- 15.1** Huurder zal in het gehuurde voortdurend zijn hoofdverblijf houden en zal niet daarnaast elders zijn (hoofd)verblijf hebben. Daartoe is het huurder onder meer verboden het gehuurde te gebruiken als pied-à-terre. 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. Indien er gerede twijfel is over de nakoming van deze verplichtingen door huurder, ligt de bewijslast van de nakoming daarvan bij huurder en draagt verhuurder niet de last te bewijzen dat huurder zich niet aan deze verplichting houdt.
- 15.2** Indien er een gerechtvaardigd vermoeden is dat huurder de ge/verboden van artikel 15.1 en/of artikel 2.1 van de algemene bepalingen overtreedt, zal verhuurder feiten en omstandigheden stellen die dat vermoeden onderbouwen en draagt verhuurder niet de last te bewijzen dat huurder deze ge/verboden heeft overtreden. Indien huurder stelt deze verboden niet te (hebben) overtreden, draagt huurder in en buiten rechte de last te bewijzen dat hij het gehuurde volledig en zelf bewoont en onafgebroken heeft bewoond, er zijn hoofdverblijf heeft en onafgebroken heeft gehad en het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur aan een of meer derde(n) heeft afgestaan.

## **16 Huisvestingsvergunning**

- 16.1** Indien er voor de ingebruikname van het gehuurde een huisvestingsvergunning (hierna: vergunning) noodzakelijk is, dan geldt het bepaalde in dit artikel.
- 16.2** Het aanvragen, verkrijgen en behouden van de vergunning behoort tot de verantwoordelijkheid van huurder. Het niet verkrijgen of verliezen van de vergunning komt, inclusief alle daaruit voortvloeiende gevolgen, voor rekening en risico van huurder.
- 16.3** Huurder is verplicht om zo spoedig mogelijk alle nodige maatregelen te nemen c.q. handelingen te verrichten om de vergunning te verkrijgen en/of te behouden. Huurder dient de aanvraag tot het verlenen van de vergunning: naar waarheid, volledig en conform de door hem - voorafgaand aan de verhuur - aan verhuurder verstrekte informatie in te dienen.
- 16.4** Huurder mag het gehuurde niet in gebruik nemen alvorens hij in het bezit is van de bedoelde vergunning. Onverminderd de aanvangsdatum van de huurovereenkomst, wordt de oplevering van het gehuurde bij aanvang afgestemd op het moment dat huurder over de vergunning zal (kunnen) beschikken, en wordt zo nodig uitgesteld.
- 16.5** Huurder informeert verhuurder tijdig schriftelijk indien hij niet (langer) over de bedoelde vergunning beschikt of voorzienbaar zal beschikken.
- 16.6** Indien huurder geen vergunning verkrijgt of daar niet (langer) over beschikt, dan levert dat een tekortkoming op in de nakoming van deze huurovereenkomst die de ontbinding rechtvaardigt.
- 16.7** Huurder toon op eerste verzoek van verhuurder aan dat hij aan de verplichtingen in dit artikel 16 heeft voldaan.

## **17 Automatische incasso**

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen



**17.1** Huurder verplicht zich tot het automatisch incasseren van de huursom en het voorschot op de service- en/of stookkosten voor de betreffende woning middels ondertekening van deze overeenkomst. Alle bewoners zullen daartoe het betreffende incassoformulier invullen bij ondertekening van de huurovereenkomst en deze aan verhuurder afgeven.

## **18 Energieprestatiecertificaat (EPA) / Energie-Index (EI)**

**18.1** Indien verhuurder ten aanzien van het gehuurde beschikt over een Energieprestatiecertificaat zal verhuurder het certificaat bij het ondertekenen van de huurovereenkomst aan huurder overhandigen. Een exemplaar van vorenbedoeld certificaat maakt als **bijlage** deel uit van deze huurovereenkomst. De inhoud van het certificaat vormt geen reden voor aanpassing van enige overige bepaling van de huurovereenkomst, daaronder begrepen aanpassing van de huurprijs, of aanspraak op uitvoering van enig specifiek technisch onderdeel zoals benoemd op het Energieprestatiecertificaat.

## **19 Overige bijzondere bepalingen**

**19.1** Bij afgifte van de sleutel en ondertekening van de definitieve huurovereenkomst, dient door huurder het originele ID-bewijs (geen rijbewijs) van alle bewoners overlegd te worden (zonder origineel ID-bewijs, worden er geen sleutels afgegeven).

**19.2** Indien huurder op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) voorzieningen treft in het gehuurde, dan wel laat treffen, dan dient huurder deze bij het beëindigen van de onderhavige huurovereenkomst deze conform de richtlijnen van de verhuurder te verwijderen dan wel in originele staat te herstellen. Kosten voor herstel en/of (gevolg)schade zijn voor rekening van huurder.

**19.3** Huurder verplicht zich aan te melden bij een energiebedrijf, uiterlijk tien dagen na ingangsdatum huurovereenkomst.

**19.4** Verhuurder accepteert geen kasstortingen via de bank, het Grens Wissel Kantoor of een soortgelijk bedrijf.

**19.5** Indien huurder de huurovereenkomst opzegt zal de huurder, indien verhuurder dat wenst, verhuurder in staat stellen de woning opnieuw te verhuren (aan een derde). In de maand voorafgaand aan het einde van de huur zal huurder, in overleg met de door verhuurder aan te wijzen verhuurmakelaar, meewerken aan bezichtigingen van nieuwe huurders.

**19.6** Voor het aanschaffen en aanbrengen van naambordje(s) zorgt verhuurder. De hieraan verbonden kosten komen ten laste van huurder.

**19.7** Huurder verleent door middel van ondertekening van de huurovereenkomst toestemming aan verhuurder en haar vertegenwoordiger (vastgoedmanager/gemachtigde van verhuurder), gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst, om via het in deze huurovereenkomst vermelde e-mailadres(sen) van huurder geïnformeerd te worden over huur/woning gerelateerde zaken, zoals bijvoorbeeld - maar niet uitsluitend - onderhoud, huurverhogingen, facturatie (indien van toepassing), betalingsherinneringen en aanmaningen. Huurder verplicht zich deze berichten periodiek te controleren, te openen en te lezen en zo nodig de noodzakelijke actie hierop te ondernemen. Ingeval van wijziging van het e-mailadres zal huurder per ommegaande verhuurder/diens vastgoedmanager hieromtrent informeren en aan deze het nieuwe e-mailadres verstrekken.

**19.8** Eventuele kosten voor het aan- en/of afsluiten op het gas-, water- en elektriciteitsnet komen voor rekening van huurder.

**19.9** Indien er een huishoudelijk reglement is voor het complex verklaart huurder dit reglement te zullen naleven (**bijlage 5**).

**19.10** Het is een huurder niet toegestaan:

- in het gehuurde motorisch aangedreven afzuigkappen op gemeenschappelijke afzuigkanalen aan te brengen;
- in verband met de daarin aanwezige leidingen, gaten te boren of te spijkeren in de vloeren.

**19.11** Tot het in artikel 1 lid 1 vermelde "gehuurde" behoort niet de (eventueel) aan de voor- en achtergevel van de woning aanwezige zonwering indien van toepassing. Alle hieraan verbonden kosten (onderhoud en/of reparaties) tijdens de huurperiode komen voor rekening van de huurder.

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

- 19.12** De vloerbedekking van het gehuurde dient van een zodanige aard en samenstelling te zijn, dat contact geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan laminaat, parket, houten vloerdelen, tegels, plavuizen, zeil, linoleum, marmoleum of stenen vloeren aan te brengen. Onder de volgende voorwaarden is het leggen van de bovengenoemde vloeren toegestaan:
- de vloer moet zwevend worden gelegd, d.w.z. vrij van de wanden en voorzien van een isolerende onderlaag, deze dient te worden doorgezet tegen de opgaande wanden;
  - het leggen dient te geschieden met de garantie dat er een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (lco) wordt bereikt van tenminste 10 dB, beoordeeld op basis van de norm NEN 1070/NEN 5077 dan wel de meest recente norm op dit terrein;
  - de bewoner blijft er voor verantwoordelijk, dat aan de vereiste isolatiewaarde wordt voldaan, tevens dient de bewoner het garantiecertificaat te kunnen overleggen aan de beheerder. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt en indien verhuurder klachten van geluidsoverlast van omwonenden ontvangt, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 20 voor elke dag of gedeelte van een dag dat huurder weigert de harde vloerbedekking blijvend te vervangen door zachte vloerbedekking met een maximum van € 4.000.
- 19.13** Aan artikel 1.1. wordt toegevoegd: welke woonruimte nader is beschreven op de bij deze overeenkomst behorende beschrijving/inspectierapport (proces-verbaal van oplevering als bedoeld in 2.1. van de algemene bepalingen (**bijlage 2**)). Door ondertekening van deze overeenkomst bevestigt huurder zijn instemming met het bepaalde in genoemde beschrijving.
- 19.14** Ter aanvulling en verduidelijking van het bepaalde in 4.1 van de algemene bepalingen dient - samengevat- het volgende:
- Het is huurder verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde aan de buitenzijde in enig opzicht te veranderen of daaraan iets toe te voegen;
  - Hetzelfde geldt voor de binnenzijde van het gehuurde, tenzij het een verandering of toevoeging betreft die –zulks ter voorafgaande beoordeling en beslissing van verhuurder- zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt of verwijderd kan worden én geen afbreuk doet aan de verhuurbaarheid en de waarde van het gehuurde; acht de verhuurder de kosten wel noemenswaardig of acht hij de verandering of toevoeging wel schadelijk voor de verhuurbaarheid of waarde van het gehuurde, dan is het derhalve ook voor de binnenzijde van het gehuurde verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder te veranderen of toe te voegen. Huurder dient verhuurder vooraf gelegenheid te geven zich schriftelijk uit te laten over de noemenswaardigheid van bedoelde kosten en over de genoemde schadelijkheid voor de verhuurbaarheid of de waarde van het gehuurde;
  - Bij het geoorloofd aanbrengen van een verandering of toevoeging dient huurder steeds te handelen overeenkomstig de aanwijzingen van verhuurder;
  - Het staat verhuurder vrij een gevraagde toestemming te weigeren of daaraan voorwaarden en/of lasten te verbinden;
  - Alle (ongeoorloofd of geoorloofd) aangebrachte veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door of vanwege huurder en voor diens rekening ongedaan gemaakt of verwijderd worden, tenzij verhuurder op de voet van artikel 4.7. of ter gelegenheid van de eindinspectie als bedoeld in artikel 19.7 van de algemene bepalingen schriftelijk anders bepaalt.
- 19.15** Aan artikel 5.1. van de algemene bepalingen wordt toegevoegd:
- 5.1.1. Het is verhuurder toegestaan om in, op of aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten die verhuurder nodig oordeelt in het kader van onderhoud, herstel, vernieuwing of verbetering/upgrading. Huurder zal deze werkzaamheden steeds zonder meer gedogen en alle gelegenheid tot en medewerking aan de voorbereiding en uitvoering daarvan geven.
- 5.1.2. Het onder 5.1.1. bepaalde is van overeenkomstige toepassing in het geval verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde of van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- 19.16** Aan artikel 11.6. van de algemene bepalingen wordt toegevoegd: Huurder zal bij hier bedoelde ingebrekestelling een redelijke termijn van tenminste 6 weken in acht nemen.

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

- 19.17** Alle schade aan het gehuurde, ook brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt behoudens tegenbewijs vermoed te zijn ontstaan door het handelen of nalaten van huurder.
- 19.18** Glasschade aan of in het gehuurde komt voor rekening en risico van de huurder.
- 19.19** Aan art. 16 van de algemene bepalingen wordt toegevoegd: de huurprijswijziging kan door de verhuurder worden vermeerderd met maximaal 5% (het door de verhuurder vast te stellen ophogingspercentage).
- 19.20** In aanvulling op het bepaalde in artikel 18.1 van de algemene bepalingen wordt overeengekomen dat een betaalperiode gelijk loopt met een kalendermaand hetgeen impliceert dat een huuropzegging te allen tijde tegen de 1e van een kalendermaand dient plaats te hebben.
- 19.21** Huurder heeft de woning bezichtigd en geaccepteerd in de staat waarin de woning aan huurder wordt opgeleverd. Verhuurder verhuurt de woning in casco staat, tenzij anders is vermeld in het opleverrapport. Onderhoud en/ of reparatie van zaken die niet tot het gehuurde behoren en al dan niet om-niet zijn overgenomen komen ten alle tijde voor rekening en verantwoordelijkheid van de huurder. Huurder is er derhalve mee bekend dat het eigendom bij beëindiging van de huurovereenkomst dient te worden verwijderd, tenzij anders overeengekomen.
- 19.22** Huurder verklaart een onherroepelijke volmacht te verlenen aan verhuurder op grond waarvan verhuurder bevoegd is direct na het einde van de huurovereenkomst het gehuurde binnen te treden en te ontruimen en verder - met de aangetroffen zaken - alles te doen wat de gevolmachtigde nodig, nuttig of wenselijk mocht vinden, een en ander met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling van een opvolgend gevolmachtigde.  
Deze onherroepelijke volmacht wordt met name gegeven voor het geval er ten tijde van het einde van de huurovereenkomst geen (bekende) erfgenamen zijn, de tot de nalatenschap geroepen erfgenamen de nalatenschap hebben verworpen dan wel dat deze niet dan wel niet tijdig op eerste verzoek van verhuurder het gehuurde hebben ontruimd.
- 19.23** Huurder zal verhuurder, alsmede daartoe door verhuurder aangewezen personen, na legitimatie hunnerzijds, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden voor het uitvoeren van controles op de naleving van deze huurovereenkomst en het uitvoeren van (herstel)werkzaamheden en dergelijke. Indien huurder in strijd handelt met deze bepaling verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 20 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 4.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.
- 19.24** Erratum: In artikel 19.9 van de Algemene bepalingen Woonruimte 2017 is, in de tweede zin van het artikel, abusievelijk het woord 'op' vergeten en het woord 'huurder' in plaats van 'verhuurder' gebruikt. De correcte tekst luidt als volgt: 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 verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op 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.
- 19.25** Ondermijning
- Toegang en controle**  
Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikellid, hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt van € 75,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt,

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

met een maximum van € 5.000,00, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

**19.26** Artikel 25.2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

**19.27** De overwegingen zijn onderdeel van de huurovereenkomst.

Aldus opgemaakt, ondertekend in tweevoud en getekend voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2,

Plaats:.....

Plaats:.....

Datum:.....

Datum:.....

(huurder(s))

(namens de verhuurder)

<aanhef>  
<achternaam>

<naam beheerder>  
<aanhef>

Bijlagen behorende bij deze huurovereenkomst:

- 1) Plattegrond van het gehuurde met vermelding van de eerste bewoning van de woon/slaapkamers door de desbetreffende bewoners;
- 2) Beschrijving gehuurde/inspectierapport (proces-verbaal van oplevering);
- 3) Algemene Bepalingen;
- 4) Energieprestatiecertificaat;
- 5) Huishoudelijk reglement van het onderhavige complex;
- 6) Besluit kleine herstellingen
- 7) Allonge **[doorhalen indien niet van toepassing]**

\* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen