
HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE BEPAALDE TIJD

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 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl

ONDERGETEKENDEN:

....., gevestigd/wonende te

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- Naam:
- Voornamen:
- Geboortedatum:
- Geboorteplaats:
- Burgerlijke staat:

wonende te

hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

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

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

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 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 overeenkomst is aangegaan voor de duur van **jaar/maanden**, ingaande op (**datum**) en lopende tot en met (**datum**).

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 artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk is aan **twee (2) jaren in geval van zelfstandige woonruimte/vijf (5) jaren in het geval van onzelfstandige woonruimte** en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig art. 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 art. 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
- **[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 rekeningnummer ten name van**].

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs €
- 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 €
- 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 huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op(**datum**)

Huurprijswijziging

5.1 Wel/niet van toepassing. Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 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 Wel/niet van toepassing. 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 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%.

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

(Indien aanwezig) 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:

-
-
-
-

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, milieubeschermbijdragen, 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:

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 € (zegge: euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze. Indien deze waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor de aanvulling van de waarborgsom tot het volledige bedrag zorgdragen. Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs op eerste verzoek van verhuurder terstond de waarborgsom aan te vullen tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting. Indien huurder niet voldoet aan de hiervoor omschreven verplichting ten aanzien van de waarborgsom, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van €250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat de huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen en hem een redelijke termijn is gesteld om het verzuim te zuiveren, onverminderd het recht van de verhuurder op nakoming, ontbinding en schadevergoeding.

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:

- a. (optioneel) 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;
- b. (optioneel) 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;
- c. (optioneel) 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;

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

- d. (optioneel) 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;
- e. (optioneel) 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 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 (onderstaand voorbeeld alleen ter illustratie)

12. In afwijking van artikel 14.3 van de Algemene Bepalingen is het houden van huisdieren niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

13. Huurder is bekend dat de verhuurder een sleutel heeft van het gehuurde. Deze sleutel zal slechts met toestemming van huurder of in noodsituatie gebruikt worden.

14. In aanvulling op artikel 13.7 van de Algemene Bepalingen is huurder verplicht een inboedel- én AVP-verzekering te hebben of af te sluiten.

15. Het is niet toegestaan om te roken in de woning.

16. Huurder ontvangt de sleutel van het gehuurde nadat verhuurder de beschikking over het gehuurde heeft gekregen en de huurder heeft voldaan aan de volgende zaken:

- De huurovereenkomst is getekend en in bezit gesteld van verhuurder
- De eerste huurbetaling, de eerste servicekostenbetaling en de waarborg is bijgeschreven op de rekening van verhuurder

17. De huurder machtigt de verhuurder middels het invullen van een incassomachtiging om de huur en de servicekosten automatisch af te schrijven

18. In aanvulling op artikel 21 van de Algemene Bepalingen is huurder niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen

19. Na opzegging van de huurovereenkomst zal huurder medewerking verlenen aan bezichtigingen met potentiële nieuwe huurders.

20. In verband met de Wet persoonsregistraties is het huurder bekend dat de verstrekte huurdergegevens met betrekking tot de gesloten huurovereenkomst zijn opgenomen in zowel de administratie van de verhuurder van de woning als de beheerder van de woning.

21. Huurder verklaart geen van de nooduitgangen te gebruiken wanneer hier geen noodzaak toe is, wat wil zeggen dat de nooduitgangen enkel gebruikt mogen worden in geval van nood.

Eerste betalingsverplichting

- De kale huurprijs	€
- Het voorschot voor leveringen en diensten	€
- Waarborgsom	€

Totaal €

Huurder zal er voor zorg dragen dat bovengenoemd bedrag vóór staat bijgeschreven op het in artikel 4.5 genoemde rekeningnummer o.v.v. het adres van het gehuurde, bij gebreken waarvan verhuurder gerechtigd is de sleuteloverdracht uit te stellen tot nader genoemd bedrag door verhuurder is ontvangen. De huur is verschuldigd vanaf huuringangsdatum zoals genoemd in deze huurovereenkomst.

Bijlagen

- [] Kopie geldig legitimatiebewijs
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [] kopie van het energielabel/Energie-Index
- [] de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte d.d. 20 maart 2017

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

.....
(huurder(s))

.....
(verhuurder)

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):

.....

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder