
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:

RE-Z Beheer B.V. gevestigd te Assen, Oostersingel 17, (9401 JZ)

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer **04008496**, welke op haar beurt wordt vertegenwoordigd door **Holding Zias B.V.** gevestigd te Assen, Oostersingel 17, (9401 JZ), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer **04033091**, vertegenwoordigd door **De heer H. Ziengs**,

EN

[NAAM]
[ADRES]
[POSTCODE] [WOONPLAATS]
Geboren:
Geboorteplaats:
Telefoonnummer:
E-mailadres:

[NAAM]
[ADRES]
[POSTCODE] [WOONPLAATS]
Geboren:
Geboorteplaats:
Telefoonnummer:
E-mailadres:

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

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** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Pelsterstraat 31-....(9711KH) te Groningen**.

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

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte **voor maximaal 2 personen**.

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.

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

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

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 [XXXXXX].

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.

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.

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 (IBAN) NL21 INGB 0654 6657 37 ten name van RE-Z Beheer te Assen onder vermelding van het gehuurde.**

- **4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€0.00
- 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	€ 0.00
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde	€ 0,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ 0,00
Zegge [XXXXXX] euro.	

- **4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van [XXXXXX] tot en met [XXXXXX] en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [XXXXXX]. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op [XXXXXX]

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

Huurprijswijziging

- **5.1** Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per [XXXXXX] 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 [XXXXXX] 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 **5%**.

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:
 - a) water- en elektraverbruik algemene ruimten;
 - b) vervanging lampen in de algemene ruimten;
 - c) dagelijks klein onderhoud algemene ruimten;
 - d) onderhoud, herstel en vernieuwing deuropener en huistelefooninstallatie;
 - e) schoonmaak algemene ruimten;
 - f) ontstoppen riolering;
 - g) telefonie/internet t.b.v. lift
 - h) liftonderhoud
 - i) glazenbewassing ramen buiten en algemene ruimten
 - j) onderhoud hydrofoorinstallatie
 - k) onderhoud noodverlichting
 - l) dakonderhoud incl. schoonmaak goten
 - m) tuinonderhoud (gemeenschappelijk)
 - n) administratiekosten over de leveringen en diensten ad. 5%.

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, 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 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.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op

RE-Z Ontwikkeling B.V., Oostersingel 17, 9401 JZ Assen, tel. 0592-331967 of beheer@re-z.nl. Onderhoudsmeldingen die niet zeer dringend zijn dienen uitsluitend via een e-mail gemeld te worden.

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.

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

Waarborgsom

- **10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € [xxxxxx] (zegge: [xxxxxx] euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
- **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. een boete van € **100,00** 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 € **1.500,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € **150,00** 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 € **2.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van € **250,00** 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 wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **3.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van € **2.000,00** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € **250,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **10.000,00** 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 € **10.000,00** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € **1.000,00** 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 € **50.000,00**, 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 opeisbare boete van € **250,00** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € **10.000,00** 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.

Bijzondere bepalingen

12. Huurbetalingen verricht door derden worden aangemerkt als betalingen verricht door huurder.

13. Huurbetalingen dienen te geschieden door overmaking op bankrekeningnummer **(IBAN) NL21 INGB 0654 6657 37** ten name van **RE-Z Beheer** te Assen onder vermelding van het gehuurde.

14. Indien deze overeenkomst wordt aangegaan tussen verhuurder en twee huurders gelden de volgende bijzondere bepalingen:

- a) De in de aanhef van deze overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen;
- b) De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien het huurrecht van één van de huurders eindigt, blijft de andere huurder het volle bedrag van de huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd;
- c) Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en de andere huurder uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien;
- d) Om de overeenkomst ten aanzien van beide huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk geschieden.
- e) Vindt de opzegging slechts aan of door één van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder ongewijzigd voort.

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

15. Huurder dient bij het einde van de huurovereenkomst de woonruimte leeg, schoon en in goede en nette staat op te leveren. Vloeren dienen ontdaan te worden van vloerbedekking, tenzij de vloeren door verhuurder zijn voorzien van tegels en/of opvolgend huurder de bestaande vloerbedekking wenst over te nemen. Wanden dienen te zijn ontdaan van behang en dienen te zijn geschilderd in de wit tint RAL 9010. Indien huurder de woonruimte niet in correcte staat oplevert zal verhuurder de benodigde werkzaamheden laten uitvoeren en in mindering brengen op de terugbetaling van de waarborgsom.

16. Het is huurder 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 hennepkwekerij. Evenmin is het toegestaan om qat, soft drugs, harddrugs of andere van overheidswege verboden middelen te verhandelen, te produceren, te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving van het gehuurde. Het handelen in strijd met dit verbod leidt tot onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst, een sanctie van € 10.000,- en € 1.000,- per dag dat de overtreding voortduurt en rechtvaardigt verhuurder tot ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn over te gaan. Alle schade voortvloeiend uit deze activiteiten komen ten laste van huurder en wordt op eerste verzoek van verhuurder door huurder voldaan.

17. De huurder zal tegelijk bij ondertekening van deze overeenkomst bij de verhuurder storten een waarborgsom van € [XXXXXX] (zegge: [XXXXXX]) voor de correcte nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Dit bedrag ontvangt de huurder bij het einde van de huurovereenkomst terug, nadat het gehuurde in een behoorlijke staat zal zijn opgeleverd en de huurder aan al zijn verplichtingen jegens de verhuurder heeft voldaan. De huurder is tot onmiddellijke bijstorting verplicht, zodra de verhuurder krachtens deze overeenkomst verhaal op de gestorte waarborgsom heeft uitgeoefend. De waarborgsom kan worden aangewend om een verrekening van de servicekosten te laten plaatsvinden. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. De waarborgsom mag door huurder NIET gebruikt worden om huurbetalingen mee te verrekenen.

18. Huurder verklaart het Huishoudelijk reglement van de Pelsterstraat 31 – 31-29 te hebben ontvangen en dienen zich hieraan te houden.

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

- Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud
- plaats datum plaats datum
- (huurder(s)) (verhuurder)

Bijlagen: *)

- Algemene bepalingen
- Kopie van het energielabel/Energie-Index
- Besluit kleine herstellingen
- Huishoudelijk reglement
- Kopie legitimatiebewijs huurder
- Proces-verbaal van oplevering inclusief foto's (toe te voegen ten tijde van oplevering)

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 Huurder

paraaf Verhuurder