

Noordlaren, januari  
2012

## Huurovereenkomst Zelfstandige woonruimte

### Ondergetekende

E.K. Feenstra  
Vogelzangsteeg 17  
9479 TE Noordlaren

hierna te noemen “verhuurder” en

hierna te noemen “huurder”

zijn het volgende overeengekomen:

### **1 Het gehuurde, bestemming**

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna ‘het gehuurde’ genoemd, plaatselijk bekend:  
Zelfstandige woonruimte, gestoffeerd opgeleverd, gelegen op de 1<sup>e</sup> etage, gelegen aan  
de Van Royenlaan 21b, studio , 9721 EK Groningen.

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

### **2 Duur, verlenging en opzegging**

**2.1** Deze overeenkomst wordt aangegaan over de duur van minimaal 12 maanden, ingaande op  
en eindigende op

**2.2** Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen,  
tenzij uitdrukkelijk anders bepaald in artikel 10 van deze huurovereenkomst.

**2.3** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huurperiode aan huurder ter beschikking  
stellen zoals bepaald in artikel 1 van de algemene bepalingen, tenzij dit geen werkdag is, althans als  
huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

**2.4** Indien in 2.1 een bepaling voor bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging,  
loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door, tenzij anders overeengekomen in

artikel 10 van deze  
huurovereenkomst.

2.5 Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19.1 van de algemene bepalingen.

### 3 Betalingsverplichtingen, betaalperiode

3.1 Met de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder artikel 3.4 van deze huurovereenkomst genoemde gas, water en elektra en bijkomende levering en diensten.

3.2 De in artikel 3.4 genoemde bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.1 tot en met artikel 14.8 en in artikel 15.1 van algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekeningen toegepast, zoals daar is aangegeven.

3.3 De huurprijs en de overige aan verhuurder te betalen leveringen en diensten zoals omschreven in artikel 3.4 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode daarop de betaling vetrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

3.4 Per betaalperiode van 1 maand bedraagt de huur:

Huurprijs	
€	
Voorschot op de vergoeding voor gas, water en/of elektra	€
Voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten	€
Totaal	€

Zegge:

3.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode: 2013 tot en met 2013 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag:  
€

3.6 Bij te late betaling van de huur, door de huurder, zal een bedrag in rekening worden gebracht bij de huurder, overeenkomstig artikel 21.1 tot en met artikel 21.6 van de algemene bepalingen.

3.7 Bij de ondertekening van deze overeenkomst is de huurder een bedrag verschuldigd

aan de verhuurder  
als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen, die uit deze  
overeenkomst en de  
bijgevoegde algemene bepalingen voortvloeien. De waarborgsom is gelijk aan 1  
maand huur.  
Dit bedrag is vastgesteld op: €

#### **4 Huurprijswijziging**

**4.1** De huurprijs kan op voorstel van de verhuurder voor het eerst per 01 juli 2013 en  
vervolgens jaarlijks  
worden gewijzigd, met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op  
ingangsdatum van die wijziging  
wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde  
huurprijs bij gebreke  
waarvan de huurprijsaanpassingen plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel  
4.2.

**4.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte betreft met een geliberaliseerde  
huurprijs voor  
woonruimte krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen, is het onder  
artikel 4.1 gestelde  
niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 01 juli 2013 en  
vervolgens jaarlijks  
aangepast volgens het gestelde in artikel 18 van de algemene bepalingen.

#### **5 Beheerder**

**5.1** Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: E.K. Feenstra

#### **6 Levering en diensten**

**6.1** Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten  
komen partijen  
overeen:

- afschrijving stoffering
- afvalstoffenheffing
- beheer- en administratiekosten
- glasverzekering gezamenlijke ruimte
- brandverzekering
- levering signaal centrale antenne installatie
- levering signaal internet
- onderhoud boiler of geiser

- onderhoud centrale verwarmingsinstallatie
- waterschapslasten
- rioolrecht
- vervanging lampen gezamenlijke ruimte(n)
- gebruik wasmachine

## **7 Belastingen en andere heffingen**

**7.1** Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor

rekening van huurder - indien van toepassing en niet vermeld in 6.1 - , ook als verhuurder daarvoor

wordt aangeslagen:

a. de ontroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik

van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;

b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffingen oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;

c. baatbelasting, of daarmee verwante belasting of heffingen, geheel of en evenredig gedeelte

daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing

wordt opgelegd;

d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en

retributies:

- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;

- ter zake van goederen van huurder;

- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het

gehuurde niet in

gebruik zou zijn gegeven

**7.2** Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies en/of andere lasten bij

verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder worden voldaan.

## **8 Woonplaats**

**8.1** Vanaf ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de verhuurder aan huurder in verband

met de uitvoering van deze huurovereenkomst, gericht aan het adres zijnde het werkelijke woonadres

van huurder.

**8.2** Huurder verplicht zich in geval hij/zij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder

daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen, onder opgave van zijn/haar nieuwe adres en woonplaats.

**8.3** Voor het geval huurder het gehuurde metterwoon verlaat zonder opgave van zijn/haar nieuwe adres aan

verhuurder, blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

## **9 Betalingswijze**

**9.1** Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is het bedrag aan het bijkomende kosten, voldoen door storting of overschrijving op:

**1293.29.533 t.n.v. E.K. Feenstra te Noordlaren**  
**o.v.v.: naam, woonadres (welke studio) en betaalperiode**

## **10 Bijzondere bepalingen**

Dezer huurovereenkomst is gebaseerd op het model van de Raad van Onroerende Zaken doch bevat enkele aanvullingen dan wel afwijkingen.

De onderstaande bijzondere bepalingen laten het bepaalde in der voorgaande artikelen en de Algemene Bepalingen in principe onverlet. Indien en voor zover onderstaande bepalingen onverenigbaar zijn met het bepaalde in de voorgaande artikelen of de Algemene Bepalingen, is het bepaalde in onderstaande bijzondere bepalingen leidend.

- In aanvulling op artikel 1.4 van de algemene bepalingen komen verhuurder en huurder overeen dat
  - de in dit artikel genoemde boete is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 welk bedrag met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks wordt geïndexeerd.
- In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.5 van de algemene bepalingen geldt dat, indien verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat de woning is onderverhuurd aan een derde, het aan huurder zal zijn om te bewijzen dat hij onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden .
- In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, tweede alinea, van de algemene bepalingen zal huurder, indien deze gebruikt maakt van de bevoegdheid van artikel 7:206; of 3 BW, verhuurder daarvan per aangetekende brief in kennis stellen, onder gelijktijdige vermelding van een gespecificeerde opgave van de door huurder te verrichten werkzaamheden en daarmee gemoeid zijnde kosten alsmede van de hinder die de werkzaamheden voor de andere huurders van verhuurder en overige omwonende meebrengt, met opgave van de maatregelen die huurder zal treffen om zelf uit te voeren werkzaamheden adequaat, efficiënt en zonder onderbreken op de korst mogelijke termijn te voltooien.
- In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.6 van de algemene bepalingen heeft verhuurder het recht om met betrekking tot de door huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen extra zekerheid te verlangen door middel van een verhoging van de waarborg, waarvan de omvang zal afhangen van de aard en ingrijpendheid van de door huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen, zulks

- ter exclusieve bepaling door verhuurder.
- In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.8 van de algemene bepalingen zijn de artikelen 7:206 t/m 208 BW niet van toepassing op de door huurder aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of toevoegingen. Eventuele met deze veranderingen of toevoegingen verband houdende omstandigheden, die direct dan wel indirect tot gevolg hebben dat het gehuurde of delen daarvan, aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, worden niet als een gebrek in de zin van de wet aangemerkt.

**Partijen komen aanvullend op deze overeenkomst het onderstaande overeen:**

- huisdieren zijn zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan en dienen bij constateren van wanprestatie binnen 24 uur te worden verwijderd;
- huurder is verplicht een inboedel en AVP verzekering te hebben of af te sluiten;
- indien onder artikel 3.4 geen voorschot voor nutsvoorzieningen (gas, water en/of overeenkomst to levering van de betreffende nutsvoorzieningen(en).
- huurder dient er rekening mee te houden dat de volgende zaken in ieder geval voor rekening van de huurder komen indien deze zich voordoen:
  - schade ten gevolge van bevriezing van leidingen;
  - verstopping van riool;
  - verstopping van schoorsteen;
  - schoonmaken van gaskachels, tenzij de verhuurder een servicecontract heeft;
  - schoonmaken van woning bij vertrek.

**Beëindiging door opzegging**

Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden:

- per deurwaardersexploit of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn en
- met een kopie van de opzegging aan Fortresse vastgoed.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden.

**Waarborgsom clausule**

Huurder zal aan verhuurder de waarborgsom voldoen tot zekerheid van al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn.

- Huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen;
- Verhuurder verbindt zich uiterlijk binnen één maand na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom aan huurder terug te betalen, zo nodig na aftrek van hetgeen verhuurder alsdan nog van huurder te vorderen mocht hebben;
- Waarborgsom is niet rentedragend.
- De waarborgsom wordt terugbetaald bij vertrek van de huurder als deze aan de volgende voorwaarden heeft voldaan:

- huurder het gehuurde schoon en schadevrij heeft opgeleverd;
- huurder de sleutels tijdig bij verhuurder heeft ingeleverd;
- huurder aan verhuurder alle schulden, uit welke hoofde dan ook, heeft voldaan.

## **Vertaling**

Indien deze huurovereenkomst (mede) is opengemaakt in een andere taal dan de Nederlandse, komen partijen overeen dat de Nederlandse tekst de authentieke weergave is van hun rechten en verplichtingen en dat derhalve de Nederlandstalige tekst binden zal zijn tussen partijen.

## **11 Voorwaarden**

**11.1** Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan bij de overeenkomst niet wordt afgeweken, of toepassing ervan te n aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

**11.2** Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE EN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE' vastgesteld in juli 2003. Deze zijn gebaseerd op het model van de Raad van Onroerende Zalen (ROZ) welk model in Juli 2003 is vastgesteld en op 31 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 03/58, is aangehouden, alsmede de algemene bepalingen huurovereenkomst onzelfstandige woonruimten en de bijlage van het Besluit Kleine Herstellingen van 8 april 2003, te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

Met de ondertekening van deze overeenkomst gaan huurder en verhuurder akkoord met de inhoud van deze bepalingen.

### **Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud:**

plaats

datum

plaats

datum

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(huurder)

(verhuurder)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Voorontvangst van bijlage "algemene bepalingen":**

plaats

datum

plaats

datum

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(huurder)

(verhuurder)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_