

## HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE QUERIDO GRONINGEN



@@@@@	@@@@	@@@@@
Huurprijs	€ @@@	per maand
Servicekosten	€ @@@	per maand
@@@@@	€ @@@	per maand
Ingangsdatum huurcontract	@@@@	
Minimale huurperiode	12 maanden	
Jaarlijkse huurindexatie	1 juli	

---

# 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:

@@@, gevestigd aan de @@@@, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw\* @@@@, geboren te @@@@ op @@@@.

gevestigd/~~wonende~~ te

@@@@

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

@@@@, geboren te @@@@ op @@@@

wonende te @@@@

[**echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner\***] van:

[**curator/bewindvoerder\***]:

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

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

1. 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;
  - 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 de huurovereenkomst.
2. Huren zonder eigen auto
  - Het wooncomplex waar het gehuurde deel vanuit maakt ligt in een gedeelte van de stad Groningen waar op afzienbare termijn een parkeervergunningstelsel zal worden geïntroduceerd. Wanneer het vergunningstelsel geïntroduceerd wordt zullen er voor de bewoners van het onderhavige wooncomplex geen parkeervergunningen worden verstrekt.
  - Om tijdens de periode tot aan de introductie van het vergunningstelsel extra parkeerdruk op de openbare weg te voorkomen heeft de verhuurder met de gemeente Groningen afspraken gemaakt om t.a.v. de appartementen waar geen parkeerplaats op eigen terrein voor beschikbaar is huurders te zoeken die geen eigen auto meer ambiëren.
  - Voor huurders zonder een eigen auto heeft de verhuurder vier elektrische deelauto's beschikbaar.
  - Huurder is zich bewust van het feit dat een eigen auto in combinatie met wonen in dit appartementencomplex niet mogelijk is en verklaart hiermee akkoord te gaan middels ondertekening van deze huurovereenkomst.

---

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



---

**ZIJN OVEREENGEKOMEN:****Het gehuurde, bestemming**

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige woonruimte zonder individuele parkeerplaats**,

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\*.

**1.2** 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 gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

**Duur, verlenging en opzegging**

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.

**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).
- 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.

---

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

**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 @@@@\*].

**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 @@@@.

## Huurprijswijziging

**5.1** ~~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** 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 **één (1) juli @@@@** 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 @%.

## 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;

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



- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

**8.2** Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

### Beheerder

**9.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: @@@@.

**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.

**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 € **20,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen **en artikel 12.1 en 12.2 van deze huurovereenkomst** met een maximum van € **4.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € **35,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **7.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van € **50,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **10.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van € **1.500,00** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € **75,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 (tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **15.000,00** onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- e. een boete van € **5.000,00** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € **100,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **25.000,00**, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

**11.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € **10,00** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum

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

van € **2.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

## **Bijzondere bepalingen**

### **Start verhuur**

**12** Wanneer huurder een harde vloerbedekking wil aanbrengen in het gehuurde is huurder verplicht een geluiddempende ondervloer aan te brengen met een geluidsreductie van minimaal 10 dB. Huurder zal hiertoe aan verhuurder een schriftelijk bewijs overhandigen waaruit deze minimale geluidsreductie blijkt.

### **Huishoudelijk reglement / lidmaatschap bewonersvereniging / wooncoach**

**13.1** Huurder verklaart middels ondertekening van deze huurovereenkomst een exemplaar van het huishoudelijk reglement te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan in te stemmen en zich dienovereenkomstig te zullen gedragen.

**13.2** Huurder verklaart middels ondertekening van deze huurovereenkomst automatisch lid te worden van de bewonersvereniging en in te stemmen met de statuten/reglementen van de vereniging.

**13.3** Huurder heeft vanuit haar lidmaatschap van de bewonersvereniging recht op bijstand van de wooncoach zoals die door verhuurder en Stichting Querido ten behoeve van alle bewoners van het wooncomplex is aangesteld.

### **Vloerverwarming**

**14.1** Het gehuurde appartement is voorzien van zgn. lage temperatuur vloerverwarming. Deze vloerverwarming ligt in de cement dekvloer.

**14.2** Het is huurder niet toegestaan om spijkers, schroeven of andere bevestigingsmiddelen (waaronder ook wordt verstaan zgn. kramplaten voor het opspannen van vloerbedekking) in de dekvloer van het gehuurde aan te brengen omdat dit een groot risico op beschadiging van de vloerverwarming tot gevolg kan hebben.

### **Huren zonder eigen auto**

**15.** Huurder huurt een appartement zonder een individuele parkeerplaats en is zich bewust van het tweede punt van de aanmerkingen op de eerste bladzijde van deze huurovereenkomst en verklaart middels ondertekening van deze huurovereenkomst de daarin opgenomen uitgangspunten te zullen naleven. De boeteregeling van artikel 11.1a is van toepassing bij niet naleving van deze uitgangspunten.

### **Eindinspectie en oplevering**

**16.1** Wanneer huurder de huurovereenkomst opzegt zal bij het einde van de huurovereenkomst een eindinspectie plaatsvinden van het gehuurde. Huurder dient het gehuurde leeg, ontruimd en schoon op te leveren in de staat en toestand waarin hij het gehuurde heeft aanvaard bij het aangaan van de overeenkomst.

**16.2** Door huurder aangebrachte zaken dienen, tenzij verhuurder schriftelijk toestemming heeft gegeven, verwijderd te worden en eventuele beschadigingen die dien ten gevolge ontstaan dient huurder vakkundig te herstellen.

**16.3** Kozijnen, ramen, plinten en deuren dienen bij de eindoplevering in de standaard kleuren, zoals bij de aanvang van de huurovereenkomst, te worden opgeleverd.

---

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



Aldus opgemaakt en ondertekend in **enkelvoud**

plaats	datum	plaats	datum
@@@@@	@@@@	@@@@@	@@@@

(huurder(s))

(verhuurder)

Bijlagen: \*)

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- kopie van het energielabel/Energie-Index
- algemene bepalingen

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):

@@@@@@@

(huurder(s))

---

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