# 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:**

- Karla Mulder
- wonende te Wassenaar per 1/12/2020,
  hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- Eric Bouten
- geboren: 12-11-1970
- beroep: Adviseur Bouwfysica en Installaties
- wonende te Nijmegen
- **echtgenoot** van: Gwenda Pelupessy
- gezamenlijk,
  hierna te noemen 'huurder'.

**NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)

- 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**;
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

**ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

## 1 Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Professor Schrijnenstraat 12, 6524 RA te Nijmegen.
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.

1.2 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte, en als werkruimte in het kader van de zzp-bedrijven van beide huurders. Dit laatste is toegestaan mits het bedrijf geen overlast veroorzaakt voor de straatgenoten.
Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt het gehuurde opnieuw verhuurd.
Zie de bijlage met beschrijving van stoffering en meubilering.

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 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.

## 3 Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte), te weten 24 **maanden**, **ingaande op 1 december 2020 en lopende tot 1 december 2022.**

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 in de eerste 12 maanden 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** 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.

## 4 Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit de huurprijs

4.2 De huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **door middel van overschrijving op rekeningnummer NL73ASNB0707950953 ten name van KJJ Mulder, onder vermelding van Huur Prof Schrijnenstraat 12.**

4.3 Per betaalperiode van één maand bedraagt de **huurprijs € 1600** Zegge zestienhonderd euro.

4.4 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1-12-2020 tot en met 31-12-2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 1600.Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1-12-2020.

4.5 Huurder zal tevens de **waarborgsom ad. €1600** aan verhuurder voldoen voor 1-12-2020 door storting daarvan op IBAN nummer **NL73ASNB0707950953 ten name van KJJ Mulder** onder vermelding van Waarborgsom Prof Schrijnenstraat 12.

4.6 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

4.7 Huurder heeft gedurende de huurovereenkomst geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.
Verhuurder verbindt zich uiterlijk een maand na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom aan de huurder te retourneren, zo nodig na aftrek van hetgeen verhuurder als dan nog van huurder te vorderen heeft.

## 5 Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **01-07-2022** 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 **01-07-2022** 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 **2,5%.**

## 6 Nutsvoorzieningen met een individuele meter

6.1 Huurder dient zelf zelfstandig een contract met een elektriciteitsleverancier af te sluiten voor de levering van **elektriciteit en water**.

## 7 Servicekosten: niet van toepassing: mogelijk electra via van de bron

## 8 Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting: artikelen 8.1 en 8.2 zijn niet van toepassing

## 9 Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

Huurder mag in de voortuin een overkappinkje maken voor de fietsen van de gezinsleden. Graag even overleg met de verhuurder over de plaats. Zie het huishoudelijk reglement voor verdere aanwijzingen.

## 10 Waarborg: zie 4.5

## 11 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:

- een boete van **€ 20,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik, dit geldt niet voor de zzp-bedrijven van huurders), 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 **€ 3.500**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- een boete van **€ 30,=** 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 **€ 7.500**,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- een boete van **€ 45,-** 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 en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- een boete van **€ 2.000** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 100,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 12.000,-** 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;
- een boete van **€ 5.000,-** 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 **€ 20.000,-** 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,-** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van **€ 2.000** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

## 12 Bijzondere bepalingen

12.1 Verhuurder is niet gehouden om huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard, die derden huurder in zijn genot van het huurobject toebrengen.

12.2 In afwijking c.q. aanvulling op het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Bepalingen zijn partijen overeengekomen dat, indien de verhuurder gedurende de huur tijd met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van het gehuurde de huurder de verhuurder daartoe gelegenheid moet geven en dit nimmer zal kunnen leiden tot vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding. Ieder vorderingsrecht van de huurder ter zake wordt uitgesloten. Dit betreft alleen urgente renovaties, die geen uitstel dulden.
NB: beide buren hebben een voordeursleutel. Deze kan verhuurder eventueel opvragen in een dergelijke noodsituatie. Verhuurder zal proberen huurders op de hoogte te brengen van deze acties (gebruik van sleutel en de urgente renovatie; denk aan brand, waterlekkage)

12.3 Indien verhuurder niet in staat is als verhuurder op te treden vanwege gezondheidsredenen, is mijn broer Erik Mulder mijn zaakwaarnemer. Hij is te bereiken op mulder.ep@gmail.com en tel.nr 0645229485.

12.4 In afwijking c.q. aanvulling op het bepaalde in artikel 3 van de Algemene Bepalingen zijn partijen overeengekomen dat verhuurder niet verplicht is tot herstel van gebreken aan het gehuurde, tenzij de gebreken aan verhuurder zijn toe te rekenen. Bovendien is verhuurder niet aansprakelijk voor

gevolgschade en is huurder niet bevoegd om de huurpenningen te verminderen indien sprake is van gebreken die verhuurder niet kende of had behoren te kennen.

12.5 In afwijking c.q. in aanvulling op het bepaalde in artikel 19.7 van de Algemene Bepalingen zijn partijen overeengekomen dat minimaal binnen tien dagen na een door de huurder gedane opzegging door verhuurder in het bijzijn van huurder een voorinspectierapport wordt opgemaakt, waarin alle gebreken en/of tekortkomingen alsmede de niet toegestane aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde die door en op kosten van de huurder hersteld en/of ongedaan gemaakt moeten worden, worden vermeld.

12.6 In aanvulling op artikel 8 en 14.2 van de Algemene Bepalingen zijn partijen overeengekomen dat het daarin bepaalde mutatis mutandis geldt voor schotels.

12.7 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.

12.8 In aanvulling op het gestelde onder artikel 20 van De Algemene Bepalingen wordt overeengekomen dat een betaalperiode gelijk loopt met een kalendermaand, hetgeen impliceert dat de huuropzegging te allen tijde tegen de 1e kalendermaand dient plaats te hebben.

12.9 Roken in het gehuurde is niet toegestaan.

De volgende artikelen uit de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing: 13.3 ( ) en 24 ()

**Opmerkingen/relativeringen:**

14.1 Wasgoed mag zeker wel buiten te drogen worden gehangen;

16: zie punt 5 van deze huurovereenkomst)

17.1 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van **water** waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door dit nutsbedrijf in rekening worden gebracht.
Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomst tot levering met de betrokken instantie voor water af te sluiten.

17.2 Verhuurder heeft een contract met de leverancier van electra bij Van de Bron a €5 per maand. De kosten hiervoor worden achteraf in rekening gebracht voorzover hoger dan 5 euro per maand.

18.1 en 18.2: opzeggingen mogen gedaan worden per e-mail. Zowel door huurder als door verhuurder. Opzeggers dienen telefonisch of via mail te checken of de mail is aangekomen.

21: zie punt 4 van de huurovereenkomst

26.1: verhuurder verplicht zich huurders in te lichten wie welke persoonsgegevens wanneer heeft gekregen. En waarom. Dat geldt ook vice versa

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

| plaats | datum | plaats | datum |
|---|---|---|---|
| Nijmegen | 8-11-2020 | Nijmegen | 8/11/2020 |
| (huurder(s)) | | (verhuurder) | |

Bijlagen: *)

[ ] plattegrond/tekening van het gehuurde
[ ] digitale foto's van het gehuurde worden gemaakt op de dag van sleuteloverdracht.
[ ] 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):