

---

# 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.

---

hierna te noemen '**verhuurder**',

## ONDERGETEKENDEN:

- Vesna Manojlovic

- gevestigd/wonende te Amsterdam, the Netherlands

hierna te noemen '**huurder**',

EN

- Naam:

[REDACTED]

Wonende te

[REDACTED]

E-mail

BSN

Documentnummer

Burgerlijke staat :

Geboortedatum:

Geboorteland:

Nationaliteit:

Telefoonnummer

[REDACTED]

EN

- Naam:

[REDACTED]

Wonende te

[REDACTED]

E-mail

BSN

Documentnummer

Burgerlijke staat :

Geboortedatum:

Geboorteland:

Nationaliteit:

Telefoonnummer

[REDACTED]

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar of korter

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst [met een looptijd van **XXXXXX** 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:

### Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Bonaireplein 14-2 te Amsterdam.  
De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.  
**1.2** Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.  
Meer specifiek is het gehuurde uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor:  
**XXXXXX**  
**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

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar of korter.

- 3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter, te weten ingaande op **XXXXXX** en lopende tot en met **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 kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds 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 in het geval van zelfstandige woonruimte** 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.

### Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
  - de huurprijs
- 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.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

**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 Bankrekeningnummer ?????????????? ter naam van ??????????????**

**4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt  
- de huurprijs **excl g/w/l**

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

Zegge eenduizendenvierhonderdvijftig euro.

**4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van [redacted] tot en met [redacted] en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted]. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op [redacted]. Tevens zal de huur over elke volgende maand steeds op de eerste van de betreffende maand betaald moeten worden.

### Huurprijswijziging

- **5.1** Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **N.V.T.** 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 01-08-2020 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 minimaal 3%.

### 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: nvt

### 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, 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:  
Vesna Manojlovic, 06-

**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.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

## Waarborgsom

- **10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van [REDACTED] 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 € 50,- 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 € 5.000,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  - b. een boete van € 50,- 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 € 5.000,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  - c. een boete van € 100,- 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;
  - d. een boete van € 5.000,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 500,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 50.000,- 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;
  - e. een boete van € 5.000,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 500,- 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,-, 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;

## Bijzondere bepalingen

**Onder verhuur 12.1.** Partijen stellen vast dat onderverhuur / ingebruikgeving van (een deel) van het gehuurde als vakantieverhuur, B&B, Airbnb, Shortstay en/of andere vergelijkbare vormen valt binnen het in artikel 1.3 algemene bepalingen opgenomen verbod.

**12.2.** Huurder is er door verhuurder uitdrukkelijk op gewezen dat in artikel 1.3 van de op deze huurovereenkomst van toepassing verklaarde algemene bepalingen een onderverhuurverbod is opgenomen, dat als volgt luidt: Huurder is –zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder- niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur.

**12.3.** Huurder is er door verhuurder uitdrukkelijk op gewezen dat onder het in huur, onderverhuur of gebruik afstaan mede wordt begrepen al dan niet tijdelijke onderverhuur van het gehuurde of een gedeelte daarvan via Airbnb of vergelijkbare websites en kanalen. Ook dit soort onderverhuur is niet toegestaan en indien dit verbod wordt overtreden, zal verhuurder daartegen optreden en ontbinding c.q. beëindiging van de huur vorderen.

**12.4.** Huurder is er door verhuurder voorts uitdrukkelijk op gewezen dat in artikel 1.4 van de hiervoor bedoelde algemene bepalingen is bepaald dat in het geval ondanks het onderverhuurverbod wordt onderverhuurd (onderverhuur via Airbnb en vergelijkbare sites en kanalen daaronder mede begrepen) inkomsten uit

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

onderverhuur aan verhuurder dienen te worden afgedragen.

**12.5.** In aanvulling op het in artikel 1.4 bepaalde omtrent de te verbeuren boete bij onderverhuur, wordt de alsdan te verbeuren boete gemaximeerd op 200% van de door de onderverhuur verkregen inkomsten. Deze boete is verschuldigd naast de afdracht van de inkomsten die huurder uit onderverhuur heeft verkregen.

**13.1** Het is huurder uitdrukkelijk verboden in het gehuurde strafrechtelijke gedragingen te ontplooiën waaronder het gebruik, vervaardigen of verbouwen van drugs, zoals hennep, of andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Als geconstateerd wordt dat van het hiervoor genoemde sprake is, dan zal de verhuurder (rechts)maatregelen nemen die kunnen leiden tot ontbinden van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

**13.2** Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder. Huurder is verplicht het gehuurde daadwerkelijk te bewonen en het als zijn hoofdverblijf te gebruiken. Het is huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven.

**13.3** Het in artikel 18 (Huurprijswijziging) van de algemene bepalingen genoemde basisjaar "2000 = 100" voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in "2006 = 100". Het betreft geen maandprijsindexcijfer maar een jaarprijsindexcijfer.

**13.4** Indien voor het in gebruik nemen van het gehuurde een huisvestingsvergunning vereist is, wordt deze huurovereenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat een huisvestingsvergunning verstrekt wordt door de gemeente.

**13.5** De kosten van gas, water en elektriciteit zijn voor rekening huurder.

**13.6** Op het trapportaal mogen geen goederen worden geplaatst.

**13.7** Huurder heeft de verplichting om de entree buiten bij de voordeur goed schoon te houden.

**13.8** Het is niet toegestaan fietsen in het appartement te plaatsen.

**13.9** De waarborgsom zal binnen 2 maanden na verlaten van de woning terug worden betaald.

**13.10** Er is een Diplomatenclausule van toepassing.

**13.11** Indien de verhuurder/eigenaar vanwege werk redenen eerder terug zal moeten komen gedurende de in artikel 3.1 genoemde huurperiode heeft de verhuurder/eigenaar het recht om de huur te beëindigen voortijdig door een opzegging: kennisgeving moet worden gedaan: -onder voorbehoud van een opzegtermijn van ten minste twee volledige kalendermaanden.

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

• Aldus opgemaakt en ondertekend in drie - voud

• plaats datum

• plaats datum

• (huurder(s))

• (huurder(s))

• plaats datum

• Ver(huurder(s))

Bijlagen: \*)

- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- algemene bepalingen
- kopie legitimatie
- besluit kleine herstellingen

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