

HUUROVEREENKOMST VOOR WOONRUIMTE

eventueel in combinatie met een garage / parkeerplek

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 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:

1. De stichting **Noordwijkse Woningstichting**, gevestigd te 2203 JR Noordwijk aan de Van Panhuysstraat 16, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. A.J. Uilkema, directeur-bestuurder, hierna te noemen 'verhuurder',

en

1. **naam huurder**
geboren:
gevestigd/wonende te adres,

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

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: **adres te woonplaats** en parkeerplaats in parkeergarage **aanduiding parkeerplaats** te **NOORDWIJK ZH**, inclusief de daarbij behorende en nader aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

Artikel 2 Algemene Voorwaarden

1. Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponneerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, 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 overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3 Informatieverstrekking

1. Het is huurder bekend dat verhuurder gehouden de vrijkomende woningen toe te wijzen op basis van een aantal strikte criteria. Deze toewijzing komt tot stand op basis van door de huurder vooraf verstrekte informatie.
2. Het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie geeft verhuurder het recht de overeenkomst te beëindigen door middel van vernietiging wegens dwaling, dan wel door middel van ontbinding wegens ernstige toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de in dit artikel genoemde verplichting door huurder, terwijl huurder tevens aansprakelijk kan worden gehouden voor de daardoor veroorzaakte schade.

Artikel 4 Energieprestatiecertificaat

1. Indien en voor zover er sprake is van een huurobject (of het gebouw waarvan het huurobject eventueel deel uitmaakt) waarvoor de verstrekking van een afschrift van een energieprestatiecertificaat (energielabel) krachtens het Besluit energieprestatie gebouwen is voorgeschreven verklaart verhuurder een afschrift van een energieprestatiecertificaat (energielabel) voor het huurobject (of het gebouw waarvan het huurobject eventueel deel uitmaakt) te hebben verstrekt of te hebben laten verstrekken aan huurder, die verklaart een afschrift daarvan te hebben ontvangen. Een afschrift van dat energieprestatiecertificaat (energielabel) is of wordt bovendien aan deze huurovereenkomst gehecht (Bijlage).

Artikel 5 Duur, verlenging en opzegging

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd ingaande op **datum**.
2. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
3. Indien in artikel 5.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen.
4. Opzegging geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 Algemene Bepalingen bij deurwaardersexploït of aangetekende brief met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en met inachtneming van een opzegtermijn van **1** maand(en) voor huurder en van **3** maanden voor verhuurder.

Artikel 6 Betalingsverplichting, betaalperiode

1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
 - de huurprijs
 - de vergoeding voor de onder artikel 8 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).
2. De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.1 tot en met artikel 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
3. De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten 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.
4. Per betaalperiode van één maand bedraagt
 - de huurprijs seniorenwoning €
 - de huurprijs parkeerplaats in parkeergarage €
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten € _____
 - Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen €Zegge:.
5. Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **datum** tot en met **datum** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ bedrag**.
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **datum**.

Artikel 7 Huurprijswijziging

1. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2012** 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 7.2.
2. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder artikel 7.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2012** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Artikel 8 Leveringen en diensten

1. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

Verrekenbare voorschotten op de werkelijke kosten:

Schoonmaken (verr)	€	25,00
Alarmering lift (verr)	€	1,00
Elektra lift (verr)	€	20,00
Glasverzekering (verr)	€	1,50
Elektra (verr)	€	15,00

Niet-verrekenbare kosten van levering en diensten:

Liftonderhoud	€	2,50
---------------	---	------

Artikel 9 Belastingen en andere heffingen

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 ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
 - b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - c. 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. 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.
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.

Artikel 10 Woonplaats

1. Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Artikel 11 Beheerder

1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **n.v.t.**

Artikel 12 Bijzondere bepalingen

1. Het bepaalde in artikel 10 aangaande de woonplaats voor het doen van mededelingen door verhuurder aan huurder, ziet enkel op die functie van het begrip "woonplaats". Het gebruiken door huurder zelf van het gehuurde als hoofdverblijf is nadrukkelijk een verplichting van huurder, mede vanwege de specifieke taak van verhuurder. Partijen komen derhalve overeen dat de niet nakoming van deze verplichting een ernstige toerekenbare tekortkoming van huurder oplevert die ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding rechtvaardigt.
2. Ter zekerheid van de nakoming van de betalingsverplichtingen van huurder uit deze huurovereenkomst, stelt huurder aan verhuurder een waarborgsom ter beschikking ter hoogte van 0 maanden huur, zijnde een bedrag groot **€ 0,00**. Indien verhuurder genoodzaakt is geweest de waarborgsom te gebruiken, is huurder gehouden op eerste afroep van verhuurder de waarborgsom aan te zuiveren tot het in dit artikel bepaalde bedrag.
3. Indien bij het gehuurde – artikel 1 lid 1 - een parkeervoorziening hoort, mag deze ook enkel worden gebruikt als zodanig, hetgeen betekent dat daar (motor)voertuigen, zoals auto's, motoren en fietsen mogen worden gestald. Ingeval de parkeervoorziening een enkele afgescheiden overdekte voorziening is (garage/autobox), dan is de opslag van huisraad voor particuliere doeleinden eveneens toegestaan. Het is huurder niet toegestaan in, op, of in de directe omgeving van de parkeervoorziening milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken. De huurder mag tevens de parkeervoorziening niet zodanig gebruiken dat bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden. Voorts mag de parkeervoorziening niet worden gebruikt voor verkoopdoeleinden, fabricage-, montage- of reparatiewerkzaamheden, of om aldaar olie te verversen, of om er open vuur te hebben.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

te **Noordwijk** d.d. **datum**

te **Noordwijk** d.d. **datum**

Handtekening huurder(s):

Handtekening verhuurder(s):

Naam huurder

drs. A.J. Uilkema
directeur-bestuurder

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

- Bijlagen:
- Situatietekening
 - Woningwaarderingspunten
 - Energieprestatiecertificaat
 - Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte
 - Inkomensgegevens huurder
 - Opnamestaat