

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:

De statutair te Capelle aan den IJssel gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Tinie Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Capelle aan den IJssel (kantoorhoudende Cornusbaan 55, 2908 KB Capelle aan den IJssel) ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 84211318 en vertegenwoordigd door mevrouw J. Smit-Graafland,

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

De heer/mevrouw NAAM, geboren te **STAD** op **DATUM**, (legitimatie: paspoort met nummer ... afgegeven door gemeente **STAD** op **DATUM**), wonende te **STAD (POSTCODE)**, **ADRES**, Tel: **06-**,
E-mail:

En

De heer/mevrouw NAAM, geboren te **STAD** op **DATUM**, (legitimatie: paspoort met nummer ... afgegeven door gemeente **STAD** op **DATUM**), wonende te **STAD (POSTCODE)**, **ADRES**, Tel: **06-**,
E-mail:

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk),

hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

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;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- 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 huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige** Woonruimte met bijbehorende balkon/dakterras en berging en gemeenschappelijke binnentuin, hierna het 'gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Patrijzenhof NUMMER** te **Middelburg (postcode)** De

staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het op te maken proces-verbaal van oplevering.

- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte met berging.
- 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 oplevering van de woning 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. 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

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan onbepaalde tijd met een minimale duur van **twalf (12) maanden**, ingaande op **INGANGSDATUM** en lopende tot en met **JAAR LATER**. **Het gehuurde maakt deel uit van een nieuwbouwproject dat nog gerealiseerd c.q. afgebouwd moet worden en waarvan de opleveringsdatum nog niet exact bekend is. Tevens moet het openbaar gebied gerealiseerd worden zodat het appartementengebouw toegankelijk is. De bovenvermelde ingangsdatum staat om die reden nog niet vast. Verhuurder zal de definitieve ingangsdatum tijdig schriftelijk aan huurder bekend maken, circa 2 weken van tevoren. In verband met verhuisbewegingen kan verhuurder ervoor kiezen om niet alle woningen gelijktijdig op te leveren, maar dit in fases te doen. E.e.a. ter beoordeling van huurder. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.**
- 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 twalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twalf (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. **Ten behoeve van opzegging door huurder is een opzegtermijn van twee maanden overeengekomen.**

Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
 - de huurprijs van de woning
 - 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 verwarming en warm 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. N.v.t.~~
- 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 4.3 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.
- 4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.1 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft

door middel van automatische incasso zoals in 14.1 vermeld, op IBAN rekeningnummer **NL47 INGB 0674629809 ten name van De Rentmeester Vastgoedmanagement B.V.**

- 4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt
- de huurprijs van de woning €
 - ~~- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van verwarming en warm water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. N.v.t.~~
 - het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde € 30,-
- Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen €
- Zegge:

4.6 Aangezien de ingangsdatum van de huurovereenkomst nog niet vaststaat zoals in 3.1 vermeld, zal de eerste betaalperiode (en het voor die eerste betaalperiode door de huurder verschuldigde bedrag) nog worden vastgesteld en aan huurder worden meegedeeld. De sleuteloverdracht vindt plaats na ontvangst van het aldus door de huurder verschuldigde bedrag. Huurder zal de maandelijkse huurvergoeding voldoen vóór de eerste dag van iedere maand. De eerste maandhuur zal door de huurder overgemaakt worden op bankrekening nummer **NL47 INGB 0674629809 ten name van De Rentmeester Vastgoedmanagement BV**. De huurvergoeding voor de opvolgende maanden zal worden voldaan middels een machtiging tot automatische incasso zoals in 14.1 vermeld.

~~4.7 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **INGANGSDATUM** tot en met **EINDE MAAND** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ BEDRAG**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór **INGANGSDATUM**. N.v.t. wordt meegedeeld op het moment dat de opleverdatum bekend is.~~

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. N.V.T.~~

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2025** 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%**, tenzij dat niet is toegestaan op grond van de wet- of regelgeving die geldt in het jaar waarop de aanpassing van de huurprijs betrekking heeft, in welk geval de huurprijs maximaal kan worden verhoogd in lijn met hetgeen op grond van die wet- en regelgeving maximaal is toegestaan.

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. N.V.T.~~

Servicekosten

7. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
- **Kosten glasbewassing (2 x per jaar)**
 - **Kosten voor de glasverzekering;**
 - **Kosten voor het onderhoud aan de warmtepompen en PV panelen**
 - **Alle overige kosten die het belang van de huurder(s) t.a.v. het gehuurde gemaakt worden.**
 - **Alsmede 5% administratiekosten hierover**

Verhuurder kan zonder toestemming van de huurder de te leveren diensten en/of roerende zaken uitbreiden.

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, milieubescherming bijdragen, 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 dienstruimten, 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 mededeelt, treedt als beheerder op:

De Rentmeester Vastgoedmanagement B.V.
Cornusbaan 55 (Postbus 685, 2900 AR)
Capelle aan den IJssel
telefoonnummer 010 - 23 54 159
e-mail: info@de-rentmeester.com

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). **De waarborgsom dient voor de ingangsdatum ontvangen te zijn op bankrekening nummer NL47 INGB 0674629809 t.n.v. De Rentmeester Vastgoedmanagement BV, onder vermelding van waarborgsom Patrijzenhof ... De waarborgsom wordt na opmaak van de eindafrekening, na het eindigen van de huurovereenkomst aan huurder gerestitueerd, vermits blijkt dat het gehuurde in goede staat is achtergelaten en huurder alle verplichtingen uit de huurovereenkomst is nagekomen (waaronder de huurbetaling).**

10.2 Over de waarborgsom wordt **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, 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 weder oplevering) 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 **€ 30.000,00** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 250,00** 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 **€ 50.000,00**, 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 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

Bestemming en inschrijving Basis Registratie Personen

- 12.1** In aanvulling op artikel 1.2 geldt dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder en de personen die direct tot zijn huishouden behoren. Huurder is verplicht het gehuurde daadwerkelijk te bewonen en het zelf als zijn hoofdverblijf te gebruiken. Het is huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven.
- 12.2** Huurder is verplicht om bij de gemeente waarin het gehuurde gelegen is aangifte te doen van het adres van het gehuurde als woonadres. Op verzoek van verhuurder zal huurder daarvan een schriftelijk bewijs overleggen.

NMOH / Privacy/ Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

- 13.1** In aanvulling op artikel 26 van de Algemene Bepalingen, verklaart huurder ermee bekend te zijn dat met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn/haar persoonsgegevens worden vastgelegd, dat de gegevens alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor ze verkregen zijn, dat de gegevens niet langer worden bewaard dan noodzakelijk en dat de gegevens niet zonder reden worden verstrekt aan derden. Huurder heeft het recht op inzage van zijn/haar persoonsgegevens, zoals vastgelegd in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)
- 13.2** Het is huurder bekend dat huurders persoonsgegevens zowel in de beheerder- als verhuuradministratie zijn opgenomen en ten bate van de uitvoering van verplichtingen uit de huurovereenkomst beperkt gedeeld kunnen worden met derden (waaronder uitvoerders, Klimaatgarant, onderhoudsbedrijf installaties of makelaar) en dat ingeval van ongewenst huurdersgedrag (woonfraude, huurfraude, oneigenlijk gebruik gehuurde, overlast e.d.) melding

zal worden gemaakt aan de Stichting Nationaal Meldpunt Ongewenst Huurdersgedrag (NMOH), waarbij deze melding zal worden opgenomen in het Kansen- en Klachtenregister.

Huurpenningen

14. Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen middels een machtiging tot automatische incasso.

Hieronder vindt u de vooraankondiging van deze automatische incasso.

Datum eerste incasso:	DATUM
Uw IBAN nummer:
Uw BIC nummer:	BIC
Ten name van:
Te incasseren bedrag:	€
IBAN De Rentmeester Vastgoedmanagement B.V.	NL47INGB0674629809
BIC De Rentmeester Vastgoedmanagement B.V..	INGBNL2A
In cassant ID	NL47ZZZ243506360000

In het vervolg ontvangt u alleen een vooraankondiging wanneer er een wijziging in uw huurprijs optreedt, zoals de jaarlijkse huurverhoging of een eventuele aanpassing in de servicekosten.

Verbodsbepalingen

15.1 Het is de huurder uitdrukkelijk verboden:

- gaten te boren in het wandtegelwerk van de keuken, het toilet en de badkamer
- te spijkeren of te boren in vloeren, in de vloer zijn kunststof leidingen verwerkt. Het is daarom ten strengste verboden om te spijkeren of te boren in de vloer daar de kans groot is dat hierbij leidingen worden beschadigd en lekkage ontstaat;
- zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder wijzigingen in de woning aan te brengen die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt;
- Het is niet toegestaan de kozijnen in of aan de woning in een andere kleur te schilderen dan de huidige kleurstelling.
- warme pannen en dergelijke direct op het aanrecht te zetten, alsmede het aanrecht als snijplank te gebruiken;
- zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder harde vloerbedekking in de woning aan te brengen;
- de wanden te spuiten met structuurverf o.i.d.
- naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, etc. aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen.
- zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder zonneschermen aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen.
- zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van verhuurder een (schotel)antenne aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen.
- de binnendeuren, buitendeuren en kozijnen van de woning te schilderen. Onderhoud aan deze deuren en kozijnen dient te geschieden met een vochtige doek of niet schurende huishoudelijke schoonmaakmiddelen.
- dieren in of bij het gehuurde te houden die overlast veroorzaken, conform artikel 14.3 van de algemene bepalingen. Wanneer blijkt dat er klachten ontstaan omtrent bovenbedoelde dieren zal verhuurder huurder schriftelijk verzoeken maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast, waarbij verwijdering van de dieren van toepassing kan zijn. Bij niet nakoming van deze voorwaarde en bepaling door huurder is hij na hiertoe te zijn aangemaand, ten behoeve van de verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de niet behoorlijke nakoming voortduurt.

15.2 Ook in het geval huurder meent dat de door hem aan te brengen verandering of wijziging een roerend zaak is of bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd is het in 15.1 bepaalde van toepassing. Toestemming van de verhuurder kan onder bijzondere omstandigheden worden verleend onder het aanvaarden door huurder van de voorwaarden die aan het aanbrengen van een verandering of wijziging verbonden zijn.

Gemeentelijke voorwaarden

- 16.** Voor zover noodzakelijk zal huurder moeten dulden dat de Gemeente en de (publieke) nutsbedrijven gerechtigd zijn te hunner behoefte en op hun kosten onderhoud uit te voeren aan voorzieningen voor gas, water, elektriciteit, radio- en televisieontvangst, telefonie en datacommunicatie en tot het aanbrengen, leggen, hebben, houden, onderhouden, inspecteren, repareren, vervangen en/of verwijderen van palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduiding bordjes en leidingen met bijbehorende voorzieningen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de grond en de woningen.

Laminaat-, parket-, houten of stenen vloeren

- 17.1** Het is huurder bekend dat het, ter bescherming van het woonklimaat in het gehuurde en ter beperking van hinderlijk contactgeluid zoals lopen en schuiven van meubilair, in het gehuurde verboden is min of meer harde vloerbedekking zoals parket, laminaat en dergelijke aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de contact-geluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $L_{co} = 10$ dB of meer. Het is huurder derhalve tevens verboden om harde vloerbedekking zoals tegels, marmer en dergelijke aan te brengen. Tevens is het verboden de vloeren niet te bedekken en bijvoorbeeld uitsluitend te schilderen.
- 17.2** Het is huurder bekend dat het gehuurde zal zijn voorzien van een klimaatsysteem. Dit systeem vraagt om een passende vloerbedekking. Huurder zal zich voor eigen rekening en risico door een deskundige laten adviseren over de toe te passen vloerbedekking/vloerafwerking en is zelf verantwoordelijk voor de keuze daarvoor. Verhuurder kan daarvoor niet door huurder aansprakelijk worden gesteld. Aan de toe te passen vloerbedekking/vloerafwerking worden onder meer de volgende eisen gesteld:
- De vloerafwerking moet de warmte vanuit de bouwkundige vloer zo goed mogelijk door kunnen geven. De vloerbedekking en eventuele ondervloer dienen geschikt te zijn voor toepassing bij het klimaatsysteem. Vloerbedekking en onderlagen met een hoge warmteweerstand zijn niet geschikt. De warmteweerstand (R_c -waarde) van totale vloerafwerking dient niet meer dan 0,09 (m^2K/W) bedragen. De vloer dient zwevend te worden aangebracht en een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst
 - vloerafwerking mag in geen enkel geval worden verspijkerd aan de vloer, omdat de leidingen van het klimaatsysteem in de vloer zijn verwerkt en vlak onder de vloer lopen.
 - De aangebrachte vloerafwerking dient na de huurperiode door huurder verwijderd te worden op een wijze die geen schade toebrengt aan de vloer of aan het klimaatsysteem.
 - De toepassing van stenen vloeren, natuursteen, tegels of siergrind is uitdrukkelijk niet toegestaan.
- 17.3** Het koeffect en verwarmingseffect zijn afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. Gebruiker is verantwoordelijk voor de gekozen vloerafwerking en kan verhuurder niet aanspreken op minder goede werking van het Warmtepompsysteem als gevolg van het gebruik van een niet-geschikte vloerafwerking. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld en een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c = 0,09$.
- 17.4** Het aanbrengen van bovengenoemde harde vloerbedekking in het gehuurde als in 17.1 bedoeld is uitsluitend toegestaan na verkregen schriftelijke toestemming van verhuurder c.q. diens beheerder. De uitvoering van de montage geschiedt eveneens op aanwijzing van de verhuurder c.q. diens beheerder. Ook in het geval huurder meent dat de door hem aan te brengen harde vloerbedekking een roerende zaak is of het bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd is het voorgaande van toepassing.

Nutsvoorzieningen (water, elektriciteit etc.), inboedelverzekering

- 18.1** Verhuurder is niet aansprakelijk voor stagnatie in de aanvoer van water, elektriciteit, stadsverwarming of andere energie, tenzij dit gevolg is van ernstige nalatigheid of grove

schuld aan de kant van verhuurder. Het gebruik van water en elektriciteit is voor rekening van de huurder. Vanaf de datum van ingebruikname zal huurder zorgdragen dat de nutsvoorzieningen op zijn/haar naam overgeschreven zijn, alsmede dat voor de inboedel e.d. een verzekering voor haar/zijn kosten afgesloten is. Op verzoek van verhuurder zal huurder daarvan een schriftelijk bewijs overleggen.

- 18.2** Het is huurder bekend dat er in de bijbehorende berging/schuur (die zich op de begane grond bevindt) geen elektravoorziening aanwezig is.

Keuken en Inbouwapparatuur

- 19.** De woning is voorzien van een inbouwkeuken met inbouw apparatuur, deze apparatuur wordt om niet aan huurder ter beschikking gesteld. Huurder is verplicht als goed huurder voor de in het gehuurde aanwezige inbouwapparatuur te zorgen en deze slechts in overeenstemming met zijn bestemming te gebruiken, zo nodig te repareren en vervangen. Het is huurder verboden inbouwapparatuur te verplaatsen of daaraan enige wijziging aan te brengen. Nadrukkelijk wordt overeengekomen dat eventueel uit te voeren onderhoud, reparatie en vervanging van de apparatuur voor risico en rekening van huurder komt.

Huisdieren

- 21.** Het is huurder in aanvulling op artikel 14.3.a van de algemene bepalingen verboden, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder, meer dan 1 huisdier te houden in het gehuurde. Wanneer blijkt dat er klachten ontstaan omtrent bovenbedoelde dieren zal verhuurder huurder schriftelijk verzoeken maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast, waarbij verwijdering van de dieren van toepassing kan zijn. Bij niet nakoming van deze voorwaarde en bepaling door huurder is hij na hiertoe te zijn aangemaand, ten behoeve van de verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de niet behoorlijke nakoming voortduurt.

Verbod tot telen van hennep

- 22.1** Het is verboden in of op het gehuurde, in welke omvang dan ook, een hennepkwekerij dan wel een kwekerij van andere planten of zwammen, die kunnen dienen als grondstof voor drugs en/of geestverruimende middelen, te hebben, te laten hebben of door een derde te doen hebben. In dit verband zal het hebben van meer dan vijf hennepplanten in het gehuurde worden aangemerkt als het hebben van een (bedrijfsmatige) hennepkwekerij. De enkele aanwezigheid van een dergelijke hennepkwekerij - of soortgelijke planten en zwammen - levert een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst van de huurder op en zal voor verhuurder aanleiding zijn tot directe ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan.
- 22.2** Verhuurder en beheerder hebben het recht het gehuurde op ieder moment op bovenstaande activiteit te inspecteren. Indien in het gehuurde andere activiteiten plaatsvinden dan overeengekomen of eerder genoemde activiteiten plaatsvinden, zal deze overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden. Huurder zal het gehuurde dan met onmiddellijke ingang ontruimen en opleveren. De waarborgsom zal toekomen aan de verhuurder. Bovendien is huurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 30.000,- onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
- 22.3** Alle kosten in de ruimste zin van het woord, ten gevolge van dit tekortschieten, komen voor rekening van huurder.
- 22.4** De van toepassing verklaarde algemene bepalingen bij dit contract blijven onverkort van toepassing.

Waarborg

- 25.1** Indien de waarborg is aangesproken zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe waarborg zorg dragen die voldoet aan het in lid 25.2 gestelde.
- 25.2** Huurder is verplicht om na een opwaartse aanpassing van de huurprijs of van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe waarborg te betalen aan verhuurder tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
- 25.3** Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel 25.2 omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft, nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

- 25.4** Het in 25.3 bepaalde laat onverlet het recht van verhuurder op schadevergoeding, als diens schade meer bedraagt dan de verbeurde boete.

Warmte- en koude voorziening

- 26.1** De woning is niet voorzien van een gasaansluiting ten behoeve van warmwater en verwarming. De verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Er is een installatie aangebracht gebaseerd op warmte- en koude opslag. Een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan. Dit gebeurt onder of nabij de woning met een gesloten bronsysteem. De warmtepomp in de woning zorgt ervoor dat de energie daar komt waar dat nodig is. De warmtepomp zorgt voor de verwarming en de koeling (geen airco) van de woning. Ook het warm water wordt door de warmtepomp verzorgd. Elke woning heeft een eigen warmwaterboiler van 200 liter. De warmtepomp wordt gevoed met elektriciteit.

De woning is aangesloten op een aantal van de zonnepanelen die op het dakvlak bevestigd zijn. De elektriciteit die daardoor wordt opgewekt gebruikt u in uw woning.

De woningen hebben vloerverwarming en vloerkoeling (geen airco). Koeling of verwarming regelt u met uw thermostaat. Het vloerverwarmingssysteem is gebaseerd op relatief lage temperaturen en dit betekent in de praktijk dat veranderingen van temperaturen langzamer gaan dan bij een reguliere verwarming. De beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op de zelfde temperatuur laat staan.

De ventilatie van de woning is belangrijk, het gebalanceerde ventilatiesysteem in uw woning zorgt hiervoor. De verse buitenlucht wordt via het ventilatiesysteem eerst voorverwarmd zodat de binnentemperatuur op peil blijft.

De boilers staan op de Eco-stand en bieden 200 liter (240 liter betreffende de woningen met huisnummer 189 en 191) heet water per woning per dag. Heeft u meer warm water nodig? Dan kunt u altijd de warmtepomp extra laten werken. Dit kost echter wel extra energie.

- 26.2** Huurder geeft Klimaatgarant, of een andere installateur, de toestemming op het deugdelijk functioneren van de warmtepomp die in de woning is aangebracht op afstand te monitoren teneinde zo nodig tijdig maatregelen te kunnen nemen om het deugdelijk functioneren te bestendigen en zo te kunnen voldoen aan de onderhouds- en garantieverplichtingen. De hiermee verzamelde persoonsgegevens zijn nodig voor de zorgvuldige uitoefening van de garantieverplichtingen van Klimaatgarant, of een andere installateur en worden slechts gebruikt voor die zorgvuldige uitoefening en kunnen daartoe verstrekt worden aan derden die werken in opdracht van Klimaatgarant of een andere installateur. Aan deze derden wordt door Klimaatgarant of andere installateur geheimhouding opgelegd met betrekking tot deze gegevens.

Uitgelezen worden onder meer de volgende meet- en stuurgegevens:

- Energieverbruik warmtepomp
- Ruimtetemperatuur
- Boilertemperatuur
- Brontemperaturen en bronflow
- Compressor data warmtepomp
- Bedrijfsmodus warmtepomp
- Bedrijfstijd warmtepomp

Klimaatgarant of andere installateur, zal bij het verstrekken van deze gegevens bedingen dat derden de gegevens slechts gebruiken om de garantieverplichtingen jegens verkrijger zorgvuldig uit te oefenen namens Klimaatgarant of andere installateur. De gegevens zullen na beëindiging van de garantieperiode niet langer worden bewaard dan nodig is voor de afhandeling van verplichtingen van Klimaatgarant of een andere installateur.

- 26.3** Voor onderhoud en garantie van het warmte- en koude systeem is een overeenkomst gesloten met Klimaatgarant of andere installateur. De overeengekomen bepalingen zoals hieronder vermeld zijn onderdeel van de huurovereenkomst:

(voor gebruiker te lezen de huurder)

5 Gebruiksvoorwaarden en –bepalingen door Gebruiker op te leggen aan huurder Woning

- 5.1 Gebruiker zal het Systeem gebruiken in overeenstemming met de bij het Systeem behorende gebruikshandleidingen. Het niet gebruiken van het Systeem, levert geen reden voor opheffing dan wel opschorting van de betalingsverplichting op. Onder niet-gebruiken wordt mede verstaan het niet kunnen gebruiken van het Systeem om reden dat de elektriciteitslevering door de elektriciteitsleverancier van Gebruiker is onderbroken of gestaakt.
- 5.2 Gebruiker zal de Vloerverwarming regelmatig controleren op voldoende waterdruk en, indien nodig, bijvullen en ontluchten overeenkomstig de bij het Systeem behorende gebruikshandleidingen. Het herstellen van storingen aan het Systeem, veroorzaakt doordat Gebruiker deze handelingen niet verricht, komt voor rekening van Gebruiker.
- 5.3 Gebruiker zal het Systeem voor service en onderhoud goed bereikbaar houden. De situatie bij oplevering van de Woning wordt daarbij als uitgangspunt gehanteerd, evenals het gestelde in de installatievoorschriften van de onderdelen van het Systeem. Indien extra werkzaamheden ontstaan om het Systeem bereikbaar te maken, worden de extra kosten hiervan aan Gebruiker doorbelast.
- 5.4 Gebruiker zal de monteurs van de door Klimaatgarant of andere installateur daartoe aangewezen onderhoudsbedrijven gedurende werkdagen tussen 08.00 uur en 17.00 uur toegang verschaffen tot het Systeem. Klimaatgarant of andere installateur zal Opdrachtgever tijdig informeren op welke dag en tijdstip de monteurs voor die werkzaamheden toegang tot de woning nodig hebben. Gebruiker mag monteurs verzoeken zich te legitimeren en mag monteurs zonder geldige legitimatie de toegang tot de Woning en het Systeem ontzeggen.
- 5.5 Gebruiker en Opdrachtgever zullen het Systeem in ongeschonden staat houden. Mocht het Systeem beschadigd raken, dan dient dit onmiddellijk aan Klimaatgarant of andere installateur te worden gemeld om verdere schade te beperken.
- 5.6 Het is Gebruiker of Opdrachtgever niet toegestaan het Systeem te verplaatsen of weg te nemen. Ook het doen van aanpassingen of wijzigingen aan het Systeem en de daarmee verbonden installatie is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Klimaatgarant of andere installateur niet toegestaan. Indien de gevraagde aanpassingen geen risico vormen voor het deugdelijk functioneren van het Systeem, zal Klimaatgarant of andere installateur deze toestemming niet weigeren. Bij gebleken aanpassingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Klimaatgarant of andere installateur, is Klimaatgarant of andere installateur gerechtigd om de Overeenkomst eenzijdig te verbreken. Tevens vervallen dan de garanties van Artikel 3 en 4. Alle aanpassingen en wijzigingen die Klimaatgarant of andere installateur heeft goedgekeurd, mogen slechts door een door Klimaatgarant of andere installateur goedgekeurd bedrijf worden uitgevoerd. De kosten van wijziging en aanpassingen, die door Opdrachtgever zijn verzocht, komen voor rekening van Opdrachtgever.
- 5.7 Gebruiker zal verhuizing of wijziging van zijn persoonlijke gegevens, zoals in deze Overeenkomst zijn vermeld onmiddellijk en schriftelijk aan Klimaatgarant of andere installateur doorgeven.
- 5.8 Het koeleffect en verwarmingseffect zijn afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. Gebruiker is verantwoordelijk voor de gekozen vloerafwerking en kan Klimaatgarant of andere installateur niet aanspreken op een minder goede werking van het Warmtepompsysteem als gevolg van het gebruik van een niet-geschikte vloerafwerking. Steenachtige vloeren geven de beste resultaten. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de Vloerverwarming worden gesteld en een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c = 0,09$. Tevens dien te worden voldaan aan de eisen die gesteld worden aan vloerafwerkingen t.a.v. geluid.

Aansprakelijkheid van Klimaatgarant of andere installateur

- 5.9 Klimaatgarant of andere installateur is enkel aansprakelijk voor schade indien de wet daarvoor een grondslag biedt. Indien een monteur van Klimaatgarant of andere installateur of een medewerker van een door Klimaatgarant of andere installateur aangewezen hulppersoon schade veroorzaakt in de woning is Klimaatgarant of andere installateur uitsluitend aansprakelijk indien de schade onmiddellijk schriftelijk onder insluiting van (een afschrift van) de werkbou aan Klimaatgarant of andere installateur wordt gemeld wordt vermeld.

Onderhoud en gebruik klimaatsysteem inclusief zonnepanelen

- 27.** Het gehuurde wordt verhuurd met inbegrip van een klimaatsysteem inclusief zonnepanelen en boiler. Huurder is verplicht daarvoor als een goed huurder te zorgen en deze te onderhouden conform de voorschriften, alsmede deze slechts in overeenstemming met zijn bestemming te gebruiken alles voor rekening van huurder. Het is huurder verboden dit systeem te verplaatsen of te vervangen, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Huurder verklaart zich te zullen houden aan de voorschriften en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van dit systeem. Kosten bij onjuist gebruik zijnde vervangings-, herstel- en/of reparatiekosten komen geheel voor rekening en risico van huurder.

Schade

28.1 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van de verplichting uit de huurovereenkomst. 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 het nalaten van de huurder. Onder huurder wordt in deze overeenkomst mede verstaan, huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

Diversen

- 29.1** Onder antenne(s) in de zin van artikel 8.1 van de algemene bepalingen vallen alle soorten en vormen van antennes, zoals bijvoorbeeld schotelantenne(s).
- 29.2** Buitenruimte te weten (indien van toepassing)balkons, terrassen en serres dienen ook als buitenruimten te worden gebruikt c.q. ingericht. Eigenaar noch verhuurder is aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door mogelijk gebruik van bovengenoemde ruimten.
- 29.3** Alle gerechtelijke en buiten gerechtelijke kosten komen bij niet of niet tijdige betalingen ten laste van huurder. Huurder verklaart zich op voorhand bereid alle toekomstige, van overheidswege toegestane huurverhogingenprompt en onverwijld te voldoen.
- 29.4** In verband met de lozing van afvalwater/hemelwater van de balkons en de terrassen is het niet toegestaan dat zich in het afvalwater/hemelwater schadelijke stoffen bevinden, derhalve mag de huurder het terras uitsluitend schoonmaken met schoon water zonder toevoeging van reinigingsmiddelen etc. Bij eventueel in gebreke zijn van de huurder zullen aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims van overheidswege door verhuurder bij huurder in rekening gebracht worden.
- 29.5** De huurder van een woning dient de aanwezigheid van het aangebrachte hang- en sluitwerk, rookmelder(s) en (binnen/buiten)licht(aansluit)punt(en) te dulden en dient het hang- en sluitwerk, de rookmelder(s) en (binnen/buiten)licht(aansluit)punt(en) in stand te houden en te onderhouden.
- 29.6** De huurder is verplicht om de woning zelf te behangen. Tevens zal de huurder bij einde van de huurovereenkomst het zelf aangebrachte (onbeschadigde) behang om niet (zonder vergoeding) achter laten in de woning. Bij beëindiging van de huurovereenkomst moeten de wanden en plafonds egaal in lichte kleuren zoals wit, gebroken wit of crème worden opgeleverd.
- 29.7** De individuele aansluitkosten en abonnementskosten van internet en telefoon zijn voor rekening van de huurder. De huurder dient zelf zorg te dragen voor de daadwerkelijke aansluiting op het netwerk. De woning wordt voorzien van een afgemonteerde en bedrade inbouwdoos in de woonkamer.

Beëindiging huurovereenkomst

- 30.1** Na beëindiging van deze huurovereenkomst dient het gehuurde geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels te worden opgeleverd aan de verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten en vrij van onkruid) achterlaten. Indien door roken in de woning het plafond en de wanden verkleurd zijn zullen de kosten voor het herstel bij huurder in rekening gebracht worden of dat huurder dit zelf dien te herstellen met speciaal hiervoor bestemde verf.
- 30.2** Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor gebreken die betrekking hebben op door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of veranderingen en toevoegingen welke door de huurder zijn overgenomen van, of achter gelaten door, de vorige huurder.

Bijlagen:

De volgende bijlagen worden mee geleverd en zijn onderdeel van deze overeenkomst
- Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte;

- Informatie over de vloerafwerking
- Sfeer plattegrond woning

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Plaats _____

d.d. _____

Plaats _____

d.d. _____

Tinie Vastgoed BV
J. Smit-Graafland

HUURDER 1

Plaats _____

d.d. _____

HUURDER 2

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2 en het Huishoudelijke Reglement complex Centrumpoort.

Handtekening huurder:

HUURDER 1

HUURDER 2