



BOERSMA

VASTGOED | BEHEER

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:

- vertegenwoordigd door , namens Huize Rijnstroom B.V.
- gevestigd/wonende te **Rijnstraat 7 H, 1078 PT AMSTERDAM**

EN

, hierna te noemen 'verhuurder',

- De heer
- geboren:
- beroep:
- wonende te:

EN

- De heer
- geboren:
- beroep:
- wonende te:

(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, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend

Ten Katestraat 13-huis, 1053 BV te Amsterdam met tuin en schuur.

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 en uitsluitend door huurder (en diens gezinsleden).

Het gebruiken van (een deel van) het gehuurde als beroeps- of bedrijfsruimte is verboden.

Boersma Vastgoed Beheer
Rijnstraat 7
1078 PT Amsterdam

Tel.: 020 468 05 15
Fax: 020 468 27 69
info@boersmavastgoedbeheer.nl

IBAN: NL82 INGB 0007 7400 17
K.v.K. Amsterdam 33297581
BTW nr. NL8145.78.676.B.01

www.boersmavastgoedbeheer.nl

TJV

VASTGOED | BEHEER

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

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 **01-06-2018**

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

- de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten). **Geen, zie artikel 7.**

~~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.~~

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 door middel van overschrijving op rekeningnummer [REDACTED] n.v. Boersma Vastgoed Beheer te Amsterdam.

- 4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt
- de kale huurprijs

€	1.700,00
	<u>0,00</u>
€	1.700,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen
Zegge zeventienhonderd 00/100 euro.

- 4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **01-06-2018** tot en met **30-06-2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **1.700,00**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **01-06-2018** alsmede de borg á € **3.400,00**. Dit maakt totaal € **5.100,00** (zegge eenenvijftighonderd 00/100 euro).

- De onderhavige huurovereenkomst geldt niet als betaal-/ ontvangstbewijs van de voornoemde betaling.

Huurprijswijziging

- 5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2018** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat *) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Boersma Vastgoed Beheer Tel.: 020 468 05 15
Rijnstraat 7 paraaf Verhuurder Fax: 020 468 27 69
1078 PT Amsterdam info@boersmavastgoedbeheer.nl

IBAN: NL82 INGB 0007 7400 17
K.v.K. Amsterdam 33297581
BTW nr. NL 8145.78.676.B.01

paraaf Huurder

VASTGOED | BEHEER

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 1 juni 2019 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 2,0% (zie verder art. 24.1).

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:
- geen
- 7.1 Huurder dient per ingangsdatum van het huurcontract de elektra- water- en gasstanden op te nemen en hiervoor contracten op eigen naam te zetten. Ook eventuele overige diensten zoals kabeltelevisie, telefoonaansluiting e.d. dient huurder aan te vragen op eigen naam. Bij opzegging van de huurovereenkomst dient huurder deze contracten op te zeggen.

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide 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, milieubeschermingsbijdragen, 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: **Boersma Vastgoed Beheer, Rijnstraat 7 H, 1078 PT Amsterdam.**

- Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Telefonisch bereikbaar op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur op tel. [redacted] of per e-mail naar [redacted]

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 € 3.400,00 (zegge: vierendertighonderd 00/100 euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
- 10.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

10.3 Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen huurder en medehuurder(s) ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn.

10.4 Tijdens de huurperiode zal huurder en medehuurder(s) niet kunnen verlangen dat enig aan de verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom zal worden verrekend. Verhuurder heeft evenwel het

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



BOERSMA

VASTGOED | BEHEER

recht openstaande bedragen met de waarborgsom te verrekenen. Over de waarborgsom zal door verhuurder geen rente verschuldigd zijn.

10.5 Alleen bij beëindiging van de gehele huurovereenkomst en oplevering van het gehuurde aan verhuurder leeg en ontruimd van alle personen en goederen, zal uiterlijk drie maanden nadien de waarborgsom, althans hetgeen resteert na verrekening van eventueel openstaande bedragen, aan huurder en medehuurder(s) worden afgedragen, te storten op het rekeningnummer waar de (laatste) huurpenningen van zijn voldaan.

10.6 Bij ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming aan de zijde van de huurder (bijvoorbeeld op grond van artikel 13 algemene bepalingen) verbeurt huurder de waarborgsom aan verhuurder, zonder dat dit afdoet aan enig recht van verhuurder (bijvoorbeeld het recht om volledige vergoeding van de door verhuurder geleden schade te vorderen).

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,- 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,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € 35,- 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,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van € 50,- 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 € 1.500,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000,-, 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 € 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 € 25.000,-, 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. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

12.1 Het is verboden de schoorsteenkanalen te gebruiken voor openhaardvuur, deze zijn hiervoor niet geschikt. De boven- en onderkant van de veranda's, erkers en buitenmuren mogen niet worden gewit of geschilderd. Het is verboden de plafonds en de wanden in kleur te behandelen. Bij het einde van de huur moeten de wanden van de woonkamer en slaapkamers in nette staat en egaal/glad zijn en geschikt voor behang- en schilderwerk; de wanden mogen dus niet grof en/of granol en/of spachtelputz gestukadoord zijn. Het is verboden verbandstoffen, schillen, groenteafval e.d. in het toilet te werpen daar dit verstopping veroorzaakt. Het is verboden de plafonds in de woning te bedekken met plaatmateriaal zoals o.a. hard- en zachtboardplaten en schuimplasticplaten. De huurders dienen ervoor te zorgen dat de trappen van het gemeenschappelijke trapportaal met de bijbehorende bordessen en portalen, worden schoongehouden en worden voorzien van vloerbedekking zoals bijvoorbeeld zeil of loper. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen personen zich op het dak bevinden en dat er geen voorwerpen hierop worden geplaatst en is hiervoor ook aansprakelijk. Het is verboden om in het tegelwerk van de gehele

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

Boersma Vastgoed Beheer Tel.: 020 468 05 15

Rijnstraat 7 paraaf Verhuurder Fax: 020 468 27 69

1078 PT Amsterdam info@boersmavastgoedbeheer.nl

IBAN: NL82 INGB 0007 7400 17

K.v.K. Amsterdam 33297581

BTW nr. NL8145.78.676.B.01

paraaf Huurder

www.boersmavastgoedbeheer.nl

TJV

woning, zoals badkamer, hal en keuken, gaten te boren. Het is verboden om deurhaken aan de deuren in de woning te hangen i.v.m. beschadiging van het schilderwerk. Een eventueel in de woning aanwezige geiser of gaskachel behoort niet tot het gehuurde.

13.1 Huuropzegging kan alleen per hele kalendermaand.

14.1 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op banknummer [REDACTED] en name van Boersma Vastgoed Beheer te Amsterdam. Huurbetalingen dienen van één rekening te worden overgemaakt.

15.1 Indien er een of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft de verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het feit of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een betaalde huurperiode. Indien huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, kunnen administratiekosten bij huurder in rekening worden gebracht. Herinneringsbrieven kunnen per e-mail verstuurd worden.

16.1 De huurder accepteert alle in de woning aanwezige voorwerpen die niet bij het gehuurde horen in de staat zoals deze op dit moment zijn. Bij oplevering van de woning dienen deze voorwerpen te worden verwijderd.

16.2 Onder het gehuurde valt alleen een (hoofd)voordeurslot. Indien er meerdere sloten –cilindersloten, pensloten e.d. worden geleverd, zijn deze voor rekening en risico huurder.

Onderhuur

17.1 Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen huurders het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan, doch uitsluitend laten bewonen door personen die rechtstreeks tot zijn gezin behoren, dan wel op het huurcontract als huurder staan vermeld. Tevens is het verboden om de woning geheel dan wel gedeeltelijk te (onder) verhuren via Airbnb of soortgelijke ondernemingen. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

De woning mag bewoond worden door maximaal 2 personen. Indien huurder meer dan twee personen in de woning laat verblijven wordt dit gezien als overtreding. Indien verhuurder/ eigenaar een boete ontvangt van de gemeente i.v.m. onrechtmatige bewoning zal verhuurder deze kosten doorbelasten aan huurder en zal de huurovereenkomst per direct worden ontbonden.

18.1 Verhuur geschiedt onder voorbehoud goedkeuring vergunning Dienst Wonen Zorg en Samenleving Amsterdam indien voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist.

Wijziging huurder of medehuurder(s) en beëindiging huurovereenkomst

19.1 Indien huurder en medehuurder(s) na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van het huurder- dan wel medehuurderschap verlangen, dient hiertoe een schriftelijk verzoek bij verhuurder te worden ingediend. Beëindiging van de huurovereenkomst kan door opzegging van alle hoofdhuurders tezamen. Tevens kan huurder een verzoek doen tot het sluiten van een indeplaatsstellingsovereenkomst tussen de huurders, de kandidaat-huurder en de verhuurder. Verhuurder behoudt zich het recht voor een verzoek hiertoe zonder nadere onderbouwing af te wijzen.

Minimale huurperiode hoofdhuurder(s)

20.1 De woning is bestemd voor normale langdurige verhuur. Om te voorkomen dat de woning wordt gebruikt als 'wisselwoning' is de minimale huurperiode voor beide hoofdhuurders (en eventuele toekomstige hoofdhuurders) één jaar.

20.2 De huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de rechten en plichten die voortvloeien uit deze huurovereenkomst, inclusief de huurbetaling en de waarborgsom.

20.3 Wanneer zich een wijziging van huurder dan wel medehuurder(s) voordoet zal er een opname van de woning plaatsvinden. Huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele schade aan het gehuurde.

20.4 Een bedrag van minimaal € 150,- (exclusief BTW) wordt in rekening gebracht aan de huurder voor iedere wijziging in het huurcontract nadat deze is ondertekend.

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

Boersma Vastgoed Beheer Tel.: 020 468 05 15

Rijnstraat 7 paraaf Verhuurder Fax: 020 468 27 69

1078 PT Amsterdam info@boersmavastgoedbeheer.nl

IBAN: NL82 INGB 0007 7400 17

K.v.K. Amsterdam 33297581

BTW nr. NL 8145.78.676.B.01

paraaf Huurder

Schilderwerk

21.1 De gehele woning is geschilderd en moet in de huidige kleuren blijven. Alle houtwerk RAL 9016 en alle wanden en plafonds RAL 9016. Bij oplevering van de woning moet het schilderwerk van alle muren en alle houtwerk zich weer in nette staat bevinden.

Watergeld

22.1 Het watergebruik is voor rekening van de huurder. De woning heeft geen watermeter. De waterleverancier factureert huurder.

Energiecertificaat

De woning heeft een energie-index van (onbekend) Een kopie certificaat is aangevraagd en zal zo spoedig mogelijk wordt toegestuurd aan huurder.

Huurprijsaanpassing

24.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat de jaarlijkse huurverhoging, zoals genoemd in art 5.2, per 1 juni 2019 minimaal 2,0% bedraagt en per 1 juni 2024 minimaal 5,0% zal bedragen.

Gezinssamenstelling en hoofdverblijf

25.1 Als aanvulling op art 1.1 van de algemene bepalingen geldt: "De bewijslast dat de huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en dat de huurder onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden rust op de huurder". Partijen stellen vast dat als de door huurder verstrekte gegevens niet juist of volledig zijn, dit een tekortkoming is die ernstig genoeg is om ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.

25.2 Huurder is verplicht in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben. Indien op enig moment zou blijken dat dit niet het geval is, merken partijen die aan als een dusdanig ernstige tekortkoming in de nakoming van de huurverplichtingen door de huurder, dat dit grond geeft tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Studenten / huursamenstelling / verzekeringspremie

26.1 De woning mag niet bewoond worden door studenten. Indien de verzekeringsmaatschappij hogere premies hanteert i.v.m. huursamenstelling –geen gezinssituatie- dan kan deze premie worden doorbelast aan de huurder.

Huisdieren

27.1 In afwijking van artikel 14.3 a is het verboden om huisdieren te houden. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

ROKEN

28.1 Het is verboden om de roken in de hele woning.

(Buiten)gerechtelijke kosten

29.1 In aanvulling op artikel 25.1 en 25.2 van de algemene bepalingen is verhuurder gerechtigd om, telkens als verhuurder de huurder schriftelijk heeft aangemaand omdat huurder één of meer verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst (inclusief algemene bepalingen) niet (tijdig) na is gekomen, de kosten van de schriftelijke aanmaning op huurder te verhalen. Huurder is verplicht deze kosten op eerste verzoek aan verhuurder te voldoen. De kosten bedragen minimaal € 40,00 per schriftelijke aanmaning.

Oplevering einde huurovereenkomst

30.1 In aanvulling op artikel 19 algemene bepalingen heeft te gelden dat als verhuurder, bij het einde van de huurovereenkomst, niet tijdig de sleutels van huurder ontvangt, hij het recht zal hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade en kosten te vergoeden, welke door zijn toerekenbare tekortkoming mocht (zijn) ontstaan, waaronder (niet uitsluitend) een vergoeding gelijk aan de laatste geldende huurprijs en overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist door de te late (correcte) oplevering.

Inspecties en werkzaamheden door verhuurder

31.1 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen heeft te gelden dat (personen namens) verhuurder het gehuurde (rekening houdend met de voorschriften zoals genoemd in artikel 12.1 algemene bepalingen) tevens mag betreden ter controle van een correct gebruik van het gehuurde en ter inspectie van de installaties in het gehuurde.

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

Boersma Vastgoed Beheer Tel.: 020 468 05 15

Rijnstraat 7 paraaf Verhuurder Fax: 020 468 27 69

1078 PT Amsterdam info@boersmavastgoedbeheer.nl

IBAN: NL82 INGB 0007 7400 17

K.v.K. Amsterdam 33297581

BTW nr. NL 8145.78.676.B.01

paraaf Huurder

31.2 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen dient huurder uiterlijk binnen 12 uur nadat verhuurder aankondigt het gehuurde te willen inspecteren/betreden (bijvoorbeeld voor het uitvoeren van onderhoud/werkzaamheden) verhuurder en/of werklieden namens verhuurder tot het gehuurde toe te laten.

32.3 Indien verhuurder werkzaamheden wil of moet voorbereiden en/of uitvoeren teneinde het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt in appartementsrechten te kunnen splitsen, zal huurder voor deze werkzaamheden gelegenheid geven.

32.4 Huurder zal het ongemak van eventueel door verhuurder uit te voeren werkzaamheden moeten gedogen. Huurder heeft geen recht op het stellen van voorwaarden of het ontvangen van enige tegenprestatie dan wel huurprijsvermindering voor het toelaten van (werklieden namens) verhuurder in het gehuurde en/of het gedogen van werkzaamheden in/aan het gehuurde of het complex waarin het gehuurde is gelegen. Verhuurder zal zoveel mogelijk rekening houden met de redelijke belangen van huurder.

32. Veranderingen door huurder

32.1 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen is het huurder verboden om in de ramen, kozijnen of ander houtwerk te boren of te schroeven (of deze op enige andere manier te beschadigen). Indien huurder in strijd met het voornoemde verbod handelt, dient huurder (ongeacht de omvang van de beschadiging) voor eigen rekening en risico de beschadigde ramen, kozijnen of ander houtwerk te vernieuwen (door een zelfde/gelijkwaardig product).

32.2 Op het boren, schroeven of slaan van spijkers in de wanden, plafonds of vloeren (niet zijnde houtwerk) is artikel 4 algemene bepalingen van toepassing. De hierdoor veroorzaakte gaten dienen bij het einde van de huurovereenkomst voor rekening en risico van huurder hersteld te zijn.

32.3 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen dient de huurder voor iedere verandering of toevoeging aan het gehuurde vooraf schriftelijk toestemming van de verhuurder te hebben gekregen. Indien verhuurder in strijd met het voornoemde handelt, dient huurder op eerste verzoek van verhuurder (en in ieder geval uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst) de verandering/toevoeging ongedaan te maken. Hiernaast is huurder aansprakelijk voor alle eventuele schade en de contractuele boete.

32.4 In aanvulling op artikel 4 van de algemene bepalingen is huurder, indien verhuurder toestemming verleent en daarbij niet aangeeft of de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt moet worden, in beginsel verplicht de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij verhuurder voor de einddatum alsnog aangeeft dat de verandering of toevoeging in het gehuurde achtergelaten dient te worden. Indien de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst achtergelaten moet worden, dient deze bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud en onbeschadigd te worden opgeleverd zonder dat huurder daarvoor een vergoeding van verhuurder kan vorderen, tenzij verhuurder door deze verandering ongerechtvaardigd zou zijn verrijkt.

32.5 Huurder is verplicht er voor te zorgen dat bij uitvoering van werkzaamheden (waarvoor hij voorafgaand schriftelijk de toestemming van verhuurder heeft verkregen):

- voldaan wordt aan in dat kader door de overheid gestelde of nog te stellen eisen;
- hij over alle benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen beschikt;
- vakbekwame gekwalificeerde personen worden ingeschakeld die deugdelijke materialen gebruiken.

33. (Glas)schade

33.1 Verhuurder benadrukt dat alle schade in/aan het gehuurde voor rekening en risico van huurder komt, conform de regels van artikel 13 algemene bepalingen. Verhuurder sluit geen (glas)verzekeringen af en het zal in geval van schade voor huurder dan ook niet mogelijk zijn een beroep te doen op enige door verhuurder afgesloten verzekering. Naast de verplichting in artikel 13.7 algemene bepalingen staat het huurder uiteraard vrij aanvullende verzekeringen af te sluiten.

34. Onderhoud

34.1 Voor de duidelijkheid wordt huurder er op gewezen dat, zolang de huurovereenkomst voortduurt, het onderhoud aan het gehuurde conform het 'Besluit kleine herstellingen' voor rekening en risico van de huurder komt.

34.2 Indien het gehuurde is gelegen op een verdieping, is huurder verplicht de trap die en het trapportaal/portiek dat direct naar het gehuurde leidt schoon te houden. Licht het gehuurde op de hoogste verdieping en bevindt zich daarboven nog een zolderverdieping, dan is huurder tevens verplicht de trap en de overloop naar de zolderverdieping schoon te houden. Licht het gehuurde op de parterre van een gebouw, dan is huurder verplicht het portiek op de begane grond schoon te houden.

34.3 In aanvulling op artikel 11 algemene bepalingen komen partijen overeen dat als huurder het onderhoud waar hij toe verplicht is niet uitvoert, verhuurder het recht heeft zelf (periodiek) tot het uitvoeren van het onderhoud uit te gaan en de kosten die met dat onderhoud gemoeid zijn bij huurder in rekening te brengen door middel van servicekosten

35. Geluid(soverlast)

35.1 Huurder zal het gehuurde voorzien van zachte vloerbedekking. Huurder dient daarbij een te verwijderen lijmsort die de ondervloer niet aantast te gebruiken.

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

Boersma Vastgoed Beheer | Tel.: 020 468 05 15

Rijnstraat 7 paraaf Verhuurder | Fax: 020 468 27 69

1078 PT Amsterdam

info@boersmavastgoedbeheer.nl

IBAN: NL82 INGB 0007 7400 17

K.v.K. Amsterdam 33297581

BTW nr. NL8145.78.676.B.01

paraaf Huurder

www.boersmavastgoedbeheer.nl

FJV 

35.2 Voor het aanleggen van harde vloerbedekking (bijvoorbeeld laminaat, parket, linoleum, steen e.d.) heeft huurder voorafgaande toestemming van verhuurder nodig. Indien verhuurder zijn toestemming verleent, blijft huurder verantwoordelijk en aansprakelijk voor het aanleggen van de vloer (op eigen kosten) op dusdanige wijze dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en in- en omwonenden geen (geluids)hinder ondervinden van de vloer(en) van huurder. Indien in- en/of omwonenden vervolgens toch (geluids)hinder ondervinden, dient huurder de vloer conform de aanwijzingen van verhuurder aanpassen.

35.3 Huurder is zich er van bewust dat het gehuurde is gelegen in een stad en dat een dergelijke woonruimte gevoelig is voor geluidsoverdracht. Huurder houdt hier rekening mee en zal enige geluidsoverlast dulden en zelf zo min mogelijk geluidsoverlast voor omwonenden veroorzaken.

Erratum

In artikel 19.9 van de Algemene bepalingen Woonruimte 2017 is, in de tweede zin van het artikel, abusievelijk het woord 'op' vergeten en het woord 'huurder' in plaats van 'verhuurder' gebruikt. De correcte tekst luidt als volgt:

19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

• plaats datum
Amsterdam 1-6-2018
handtekening huurder(s):

plaats datum
Amsterdam A. DAM
(verhuurder). 1-6-'18

• De heer [redacted]
[Handwritten signature]

De heer [redacted]
[Handwritten signature]

De heer [redacted]
[Handwritten signature]

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):

De heer [redacted]
[Handwritten signature]

De heer [redacted]
[Handwritten signature]

Bijlagen: *)

[] Inspectierapport
[] kopie van het energielabel/Energie-Index
[] algemene bepalingen

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

Boersma Vastgoed Beheer Tel.: 020 468 05 15 IBAN: NL82 INGB 0007 7400 17
paraaf Verhuurder Fax: 020 468 27 69 K.v.K. Amsterdam 33297581
1078 PT Amsterdam info@boersmavastgoedbeheer.nl BTW nr. NL 8145.78.676.B.01

www.boersmavastgoedbeheer.nl

paraaf Huurder

[Handwritten signature]