

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

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:

Hoer Vastgoedbeheer B.V., als onmiddellijk vertegenwoordiger van de eigenaar, in de functie van beheerder, gevestigd aan De Lairesestraat 117 (1075 HH) te Amsterdam hierna te noemen, '**verhuurder**',

EN

[Redacted], zich
legitimerend met paspoortnummer [Redacted],
Telefoonnummer [Redacted], e-mail [Redacted]

hierna te noemen, '**huurder**',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

Van Speijkstraat 49-III
1057 GL Amsterdam

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als **woonruimte**

2. Voorwaarden

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 in juli 2003 en gedeponeerd 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.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan per **1 februari 2012** tot met **31 januari 2013** waarna de overeenkomst stilzwijgend zal worden verlengd van maand tot maand voor onbepaalde tijd. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen, met in achtneming van een opzegtermijn van minimaal één volledige kalendermaand.

Betalingsverplichting, betaalperiode

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

- de huurprijs
- watergeld (indien géén eigen watermeternemer)
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) voor zover en indien van toepassing op het gehuurde.

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 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.

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- Kale huurprijs	€.	481,63
- Watergeld	€.	15,27
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€.	496,90

Zegge: vierhonderdzesennegentig euro en negentig eurocent.

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **1 februari 2012** tot en met **29 februari 2012**.

en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 496,90**

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 februari 2012**.

De huur dient maandelijks bij vooruitbetaling (voor de 1^{ste} van de maand) betaald te worden op: Bankrek.nr.: **63.25.82.243 t.n.v. St. Derdengelden C. Hoen Dzn C.V.** onder vermelding van huur(maand) **Van Speijkstraat 49-III**.

Waarborgsom of bankgarantie

4.6 Vóór de begindatum van deze overeenkomst geeft huurder aan verhuurder een waarborgsom groot **€ 496,90** dan wel een bankgarantie voor een zelfde bedrag, als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen. De waarborgsom c.q. bankgarantie wordt aan huurder geretourneerd binnen 3 maanden na de dag waarop deze huurovereenkomst eindigt, eventueel verminderd met al hetgeen huurder aan verhuurder verschuldigd is uit hoofde van deze overeenkomst, waaronder een vergoeding voor eventueel toegebrachte schade aan het gehuurde, voor ontbrekende inventaris en voor professionele schoonmaak, chemische reiniging en dergelijke zo nodig daaronder begrepen. Over de waarborgsom zal geen rente worden vergoed. De waarborgsom zal nimmer door huurder gebruikt worden als huurbetaling. Huurder heeft ook geen aanspraak op verrekening van enig ander bedrag met de waarborgsom. Dit geldt ook voor eventuele rechtsopvolgers van huurder.

Huurprijswijziging

5.1 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 5.2.

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 – en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten

6. Huurder dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting én levering van gas, elektra én water indien zich daarvoor in het gehuurde eigen aansluitingen en eigen meters bevinden. Huurder verplicht zich om direct bij ingang van de huurovereenkomst de desbetreffende meternummers en meterstanden op te nemen en deze door te geven aan de desbetreffende nutsbedrijven waarbij de meters tevens op naam gesteld dienen te worden van huurder.

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

- a. ~~Stookkosten/warmtelevering, waaronder onder meer wordt verstaan het verbruik van brandstof en elektriciteit, bediening, serviceonderhoud en controle van alle daartoe in het gebouwcomplex aanwezige installaties (alles voor zover en indien van toepassing);~~
- b. Waterlevering voor zover deze niet plaats kan vinden via een eigen separate meter voor de huurder of voor zover deze kosten niet apart vermeld worden in de huurovereenkomst;
- c. ~~Onderhoud/gebruik van gemeenschappelijke installaties (lift, cv, etc), stroomverbruik, onderhouds-, controle- en keuringskosten ten behoeve van de liften, de rioelpompen, de hydrofoor installatie, de verlichtingsinstallaties van de gemeenschappelijke ruimten, zoals portieken, trappenhuizen, galerijen en kelderruimten, alsmede van gemeenschappelijke deuropeners, huistelefooninstallaties en belinstallaties (alles voor zover en indien van toepassing);~~
- d. ~~Overige servicekosten, zoals het ontsppen van gemeenschappelijke afvoerleidingen, vegen van de rookkanalen, vuilafvoer, schoonhouden van alle of een deel van de gemeenschappelijke ruimten, het wassen van ramen en het schoonhouden kozijnen buitenzijde van de gemeenschappelijke ruimte en een glasverzekering. (alles voor zover en indien van toepassing);~~
- e. ~~Administratiekosten: de op deze diensten en/of leveringen c.q. voorzieningen drukkende beheer- en administratiekosten ad. 5% over de totale kosten voor hierboven vermelde werkzaamheden en diensten.~~

Belastingen en andere heffingen

7.1 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.

7.2 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.

Oplevering na beëindiging huur

8.1 Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, de woning ten genoegen van de verhuurder in de oorspronkelijke staat en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels aan verhuurder ter hand te stellen. Herstel in de oorspronkelijke staat komt voor rekening van de huurder.

8.2 De woning is opgeleverd in een neutrale kleur en dient bij huuropzegging ook in een neutrale kleur te worden achtergelaten.

8.3 Huurder staat ervoor in dat de stoffering en overige inventaris conform bijlage (zie opleveringsrapport) in de goede staat aanwezig zal zijn ten tijde van de oplevering. Ontbrekende zaken zullen op kosten van de huurder worden vervangen.

Woonplaats

9.1 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.

Beheerder

10. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

Hoen Vastgoedbeheer B.V.
De Lairesestraat 117
1075 HH Amsterdam

tel: 020-305 44 77
fax: 020-305 44 80
e-mail: info@hoen.nl

Eventuele onderhoudsklachten dienen altijd schriftelijk kenbaar te worden gemaakt, gericht aan: Afd. Technisch Beheer. Ook nadat een eventuele spoedeisende klacht reeds telefonisch is doorgegeven. Spoedeisende onderhoudsklachten kunnen op werkdagen tussen 8.30 uur en 10.00 uur telefonisch worden gemeld.

Bijzondere bepalingen

11. Huurder is bekend en verklaart zich bij ondertekening van deze huurovereenkomst uitdrukkelijk akkoord dat geen EPC (energielabel) wordt overhandigd door verhuurder bij het aangaan van deze overeenkomst. Huurder kan desgewenst alsnog, na het ingaan van de overeenkomst, van verhuurder een EPC verlangen. Verhuurder zal alsdan zich inspannen om binnen een redelijke termijn over te doen gaan tot inspectie en afgifte van een EPC. Op grond van de algemene staat van het gehuurde gaat verhuurder er voorshands van uit dat het gehuurde gekwalificeerd wordt met een G-label en huurder neemt deze informatie hierbij ter kennisgeving aan.

12. Onderhuur is op geen enkele wijze toegestaan. (zie artikel 1.5 van de algemene bepalingen).

13. De inschrijving 'melding/voordracht voor particuliere woningen' dient goedgekeurd te worden door de gemeente Amsterdam (Dienst Wonen)

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats Amsterdam datum 07/02/2012

.....
(huurder(s))

plaats Adam datum 07/feb/2012

.....
(verhuurder)

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2 en tevens een opleveringsrapport en het aangehechte Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen)

handtekening huurder(s):

BESLUIT KLEINE HERSTELLINGEN

(Conform: Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek)

De volgende herstellingen worden aangemerkt als kleine herstellingen die voor rekening van de huurder van woonruimte komen.

a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren;

b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;

c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:

- trapeuningen, deurknoppen en drempels;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;

d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:

- kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
- deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
- vloer- en plafondroosters;
- sleutels van binnen- en buitensloten;
- garnituur voor douche- en toiletruimte;
- garnituur voor de w.c.;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:

- scharnieren van deuren, luiken en ramen;
- sloten;
- kranen;

f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;

g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;

h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:

- het ontlichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
- het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

- onderdelen van de brievenbus;
- onderdelen van de buitenlamp;
- onderdelen van de carport;
- onderdelen van de vlaggenstokhouder;

l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de
- aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- het regelmatig maaien van het gras,
- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten,
- toegangspaden en terrassen;
- het vervangen van gebroken tegels;
- het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het
- rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig
- verven of beitsen;

m. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

n. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;

o. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;

p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;

v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Betreft: Incassomachtiging voor perceel **Van Speijkstraat 49-III te Amsterdam**

Ondergetekende,

Dhr. G.P.R. Tak Labrijn
Van Speijkstraat 49-III
1057 GL Amsterdam

Van bankrekening:
Dan wel ING bankrekening:

→ 7954683 ---
--- --- ---

Verleent hierbij tot wederopzegging machtiging

Aan:
Hoen Vastgoed Beheer B.V.
De Lairessestraat 117
1075 HH Amsterdam

T.g.v.:
Hoen Vastgoed Beheer B.V.
De Lairessestraat 117
1075 HH Amsterdam

Bankrelatie:
Van Lanschot
Rekening nr.: 63.25.82.243

Om van zijn/haar bovengenoemde rekening bedragen af te schrijven wegens:
Huurbetaling: Van Speijklaan 49-III

Afschrijving geschiedt telkens rond de eerste van de maand, ingaande 1 maart 2012.

Amsterdam, 07 / 02 / 2012

Handtekening: 