
HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 25 juli 2024 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:

-*,
- gevestigd/wonende te*,
hierna te noemen 'verhuurder',

EN

-*,
- geboren:*,
- wonende te*,
- **[echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner*]** van:*,
- **[curator/bewindvoerder*]**:*,
(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk),
hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

[optie 1:]

Onbepaalde tijd

- partijen kiezen nadrukkelijk voor een huurrelatie voor onbepaalde tijd;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

[optie 2:]

Bepaalde tijd van* maanden

- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, voor een huurrelatie met een bepaalde tijd van* maanden;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de bepaalde tijd niet tussentijds door partijen worden opgezegd;
- behoudens opzegging wordt deze huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd voor onbepaalde tijd voortgezet;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

[optie 3:]

-*.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **[zelfstandige/onzelfstandige*]** woonruimte met inbegrip van*, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend* te*. 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 **[optie] waarin huurder zijn hoofdverblijf dient te hebben***.

[optie]

Meer specifiek is het gehuurde uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor:

[- een gehandicapte in de zin van artikel 7:274a lid 2 BW

- een oudere in de zin van artikel 7:274b BW

- een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW

- een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW

- een promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW

- een groot gezin in de zin van artikel 7:274f lid 2 BW*]

Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt het gehuurde opnieuw aan:

[- een gehandicapte in de zin van artikel 7:274a lid 2 BW

- een oudere in de zin van artikel 7:274b BW

*) eventueel doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen of eventueel aanvullen en/of invullen, zie Handleiding op www.roz.nl.

Paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

- een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW
- een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW
- een promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW
- een groot gezin in de zin van artikel 7:274f lid 2 BW*] verhuurd.

1.3 Het is huurder niet toegestaan om 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 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 25 juli 2024 en gedeponereerd op 6 augustus 2024 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 20/2024, 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

[optie 1:]

Onbepaalde tijd

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op*.
- 3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld. Verhuurder behoudt zich het recht voor om de terbeschikkingstelling van het gehuurde op te schorten indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- 3.3 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

[Optie 2:]

Bepaalde tijd van* maanden

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de bepaalde tijd van* maanden, ingaande op*.
- 3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld. Verhuurder behoudt zich het recht voor om de terbeschikkingstelling van het gehuurde op te schorten indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- 3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde bepaalde tijd kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde tijd verstrijkt, 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.

[Optie 3:]

3.1*.

Betalingsverplichting, betaalperiode

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

- de huurprijs
- **[optie*] de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit/gas/water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter)].**
- **[optie*] de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten)]**
- **[optie*] de energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 4.3].**

*) eventueel doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen of eventueel aanvullen en/of invullen, zie ook: Handleiding op www.roz.nl.

4.2 De vergoeding voor de in artikel 6.1 bedoelde 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.

De vergoeding voor de in artikel 7 bedoelde overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, alsmede de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water zonder een individuele meter, wordt vastgesteld door verhuurder.

Op de hierboven genoemde vergoedingen wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in artikel 17 van de algemene bepalingen.

4.3 De (eventuele) afspraken in verband met de eventuele energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 7:237 lid 4 Burgerlijk Wetboek zijn/zullen worden vastgelegd in een bijlage bij de huurovereenkomst.

4.4 De huurprijs, het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en de (eventuele) energieprestatievergoeding als bedoeld in 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **[optie*] op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer* ten name van*].**

- **4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt
 - de huurprijs €
 - het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (als bedoeld in artikel 6.1); €
 - het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten (servicekosten) die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (als bedoeld in artikel 7); €
 - de energieprestatievergoeding (als bedoeld in artikel 4.3); €

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€

Zegge* euro.

- **4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van* tot en met* en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €* . Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op*.

Huurprijswijziging

- **5.1** Indien het gehuurde woonruimte in het lagere of middeldure segment betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder jaarlijks per* worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte in het lagere of middeldure segment. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte in het lagere segment 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 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%.

LET OP! Dit beding is niet gewijzigd t.o.v. de vorige versie van het ROZ-model! De ROZ kan niet instaan voor de juridische houdbaarheid van artikel 5.2 van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen vanwege de rechtspraak over vergelijkbare huurprijsverhogingsbedingen in huurovereenkomsten voor woonruimte in de vrije sector tussen professionele verhuurders en niet-professionele huurders die onder Richtlijn 93/13/EEG vallen! Inmiddels zijn over die bedingen prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. De ROZ wacht de antwoorden op die vragen af, alvorens hij besluit of artikel 5.2 van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen aanpassing behoeven en zo ja op welke wijze. Tot die tijd adviseert de ROZ verhuurders om juridisch advies in te winnen over het al dan niet opnemen van artikel 5.2 in de huurovereenkomst en het (deels) uitsluiten van artikel 16 van de Algemene Bepalingen.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen met individuele meter(s)

6.1 Voor zover zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde individuele meter(s) voor één of meer nutsvoorzieningen bevinden, draagt:

- **[verhuurder/huurder*]** zorg voor de levering van elektriciteit

*) eventueel doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen of eventueel aanvullen en/of invullen, zie ook: Handleiding op www.roz.nl.

- [verhuurder/huurder*] zorg voor de levering van water

- [verhuurder/huurder*] zorg voor de levering van gas.

Indien verhuurder zorg draagt voor de levering van één of meer van deze nutsvoorzieningen, wordt daarvoor het conform artikel 4.2 vastgestelde en in artikel 4.5 genoemde voorschot in rekening gebracht.

Nutsvoorzieningen zonder individuele meter(s) en nutsvoorzieningen met individuele meter voor warmte/koude

6.2 Voor zover zich in het woonruimtegedeelte geen individuele meter(s) voor één of meer nutsvoorzieningen bevinden, verzorgt de verhuurder de betreffende levering, en wordt deze meegenomen in de uitsplitsing servicekosten, als bedoeld hierna in artikel 7.

Servicekosten

- **7** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
-*.

Belastingen en andere heffingen

8.1 De volgende belastingen, heffingen, retributies en/of andere lasten zijn voor rekening van huurder voor zover die betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten:

- a. 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.

8.2 Indien de op grond van artikel 8.1 voor rekening van huurder komende belastingen, heffingen, retributies en/of andere lasten bij verhuurder worden geïnd en/of indien verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

- **9.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:*.
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** Partijen zijn ermee bekend dat de waarborgsom niet hoger dan twee maanden kale huur mag zijn en komen in dat kader overeen dat Huurder voor de ingangsdatum een waarborgsom zal betalen op de in artikel 4.4 aangegeven wijze ter grootte van een bedrag van €* (zegge:* euro).
10.2 Over de waarborgsom wordt [optie*] wel/geen*] rente vergoed.

Boetebepaling

- **11.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van €* 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 €*, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van €* 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 €*, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van €* voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 2.2 (meewerken onderzoek), artikel 12 (controle en toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van €*, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van €* per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van €* voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2.1 ((tijdelijke) onderhuur) van de

*) eventueel doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen of eventueel aanvullen en/of invullen, zie ook: Handleiding op www.roz.nl.

e. een boete van €* per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van €* 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 €*, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

- **11.3** Indien verhuurder een consument is (in de zin van richtlijn 93/13/EEG inzake oneerlijke bedingen) is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van €* per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van €*, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 een boete genoemd is.

12.*

- Bijlagen: *)

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

- paraaf Huurder