

---

# 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:

**Kess Corporation N.V.**  
gevestigd/wonende te

Oosteinde 25  
1017 WT Amsterdam  
Tel: 020-3446344  
E: info@kesscorporation.com

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Naam:  
Geboren:  
Paspoort- of IDnummer:  
Telefoon:  
E-mail:

gevestigd/wonende te

, 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: **adres, postcode en plaats**

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

## 2. Voorwaarden

**2.1** Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponereerd 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.

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

De overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat aan huurder een woonvergunning door Dienst Wonen, Zorg en Samenleving zal worden verstrekt.

### **Duur, verlenging en opzegging**

**3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar ingaande op en lopende tot en met

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 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 onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

-

**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 rekeningnummer **NL33ABNA0642169551 / NL18ABNA0269133429** van de ABN AMRO Bank ten name van **Kess Corporation N.V. / S.C.I. Durgaram** onder vermelding van naam van huurder en adres waarop de huurbetaling betrekking heeft.

**4.4** Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs
- watergeld

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen  
Zegge

€ \_\_\_\_\_

**4.5** Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst 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** De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli** 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<sup>1</sup>, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing.

<sup>1</sup>

Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2011**.. en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen. Het artikel 18 (huurprijswijziging) van de algemene bepalingen genoemde basisjaar "2000=100" voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in "2006=100".

### **Leveringen en diensten**

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

- 
- 
- 
- 

### **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 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.

### **Woonplaats**

8.1 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**

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

Kess Corporation N.V.

Oosteinde 25

1017 WT Amsterdam

Telefoon: 020-3446344

Email: [info@kesscorporation.com](mailto:info@kesscorporation.com)

Klachten en wensen dienen overeenkomstig art 25 en 26 van de algemene bepalingen schriftelijk gericht te worden aan bovengenoemde beheerder. Spoedeisende reparaties zoals bijvoorbeeld een lekkende waterleiding, verstopte riolering en dergelijke, dienen telefonisch te worden doorgegeven.

---

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

## **Waarborg**

**10** Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van €        verschuldigd aan de verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voor huurder voortvloeien. Wanneer na beëindiging van deze huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom verminderd met hetgeen verhuurder eventueel van huurder nog heeft te vorderen, worden terugbetaald, uiterlijk 3 maanden na oplevering van het gehuurde.

Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Tijdens de looptijd van de overeenkomst kan huurder niet verlangen dat enig verhuurder toekomstend bedrag met de waarborgsom wordt verrekend.

## **Bijzondere Bepalingen**

**11.1** In aanvulling op art. 19 van de algemene bepalingen geldt gedurende de gehele huurperiode voor de huurder een opzegtermijn van 2 volle kalendermaanden.

**11.2** Zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder mag de huurder in het gehuurde niets aanbrengen, veranderen of wegbreken ook niet aan de daartoe behorende leidingen en lozingen.

Indien huurder de hiervoor bedoelde toestemming heeft verkregen, zal hij bij het einde van de huur geen vergoeding van de verhuurder kunnen vorderen voor de door hen aangebrachte wijzigingen. Het is huurder in dat geval, indien verhuurder deze wijzigingen heeft goedgekeurd, niet toegestaan deze wijzigingen weer ongedaan te maken, tenzij verhuurder dit vordert.

**11.3** Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan in, op of aan het gehuurde (schotel)antennes, reclameaanduidingen of wat voor voorwerpen, al dan niet zichtbaar vanaf de straat, aan te brengen.

**11.4** In het gehuurde mogen geen rijwielen of andere zaken die het gehuurde kunnen beschadigen, worden geplaatst, of daardoor worden vervoerd.

**11.5** Niet toegestaan: het aanbrengen van vaste droogarmen, het behandelen van muurwerken, behangwerken en plafonds met zogenaamde kunstkalk, het boren in muren. Indien dit toch gebeurt, dan zullen huurders de schade zelf dienen te herstellen inclusief schilderwerk.

**11.6** Tussen partijen is overeengekomen dat, indien de Overheid mocht overgaan tot het opleggen van belasting of andere aanslagen bij de verhuurder, welke door de huurder als feitelijke gebruiker verschuldigd is, huurder op eerste aanzegging door verhuurder, tot betaling aan verhuurder zal overgaan.

Voor rekening van verhuurder zijn grond-, polder-, straat en waterschapslasten, alsmede het eigenaarsgedeelte van de onroerende goed belasting en premies voor brand verzekering.

**11.7** De huurder dient te zijn aangemeld bij de reguliere energiebronnen (zoals NUON), het is verboden gebruik te maken van alternatieve bronnen (zoals campinggasstel). In het geval van storing aan de hoofdschakelaar, dient huurder rechtstreeks met het Liander contact op te nemen.

**11.8** Huurder is verplicht medewerking te verlenen indien watermeters geïnstalleerd gaan worden. Huurder is verplicht vanaf de installatie van de watermeter een contract af te sluiten met het water leveringsbedrijf. Na het afsluiten van het waterleveringscontract komt het watergeld te vervallen (wordt in mindering gebracht op de maandelijkse huurprijs) en dient huurder zelf de vergoeding voor watergebruik rechtstreeks aan het water leveringsbedrijf te voldoen.

**11.9** Huurder zal alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde of eigendommen van derden. Huurder wordt in dit verband dringend verzocht een W.A. verzekering af te sluiten.

**11.10** Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade door bevriezing van verwarmingsinstallaties en/of warm waterinstallaties, leidingen en/of lozingen wordt voorkomen. In geval deze nochtans bevroren, zal huurder voor de daarvoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde zelf als aan de eigendommen van verhuurder, huurder of derden, aansprakelijk zijn. Hij zal de verhuurder onverwijld op de hoogte brengen van schade of gebreken die aan het gehuurde dreigen te ontstaan of zijn ontstaan. Bij het niet tijdig melden van een gebrek zal de huurder aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgen van de schade. Bedoelde kennisgeving zal schriftelijk door de huurder worden bevestigd.

**11.11** Ten laste van de huurder is het onderhoud van het gehuurde binnenhuis zijnde de reparaties zoals vermeld in het besluit kleine herstellingen alsmede alle kleine reparaties als bedoeld in artikel 217 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Huurder dient er rekening mee te houden dat de volgende zaken in ieder geval voor zijn rekening komen:

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

- schade ten gevolge van bevrozing van leidingen;
- verstopping van riool;
- verstopping van schoorsteen;
- schoonmaken van cv, tenzij de eigenaar een service contract heeft;
- schoonmaken van woning bij vertrek.

**11.12** Alle glasruiten, spiegels- of winkelruiten daaronder begrepen, die gedurende de huurtijd breken moet huurder voor hun rekening, zo spoedig mogelijk vervangen door geheel gelijksoortige nieuwe ruiten.

**11.13** Het is verboden het appartement in een andere kleur te schilderen, dan wel gaten in de muur te boren. Indien dit toch gebeurt, dan zullen huurders de schade zelf dienen te herstellen.

**11.14** Agressieve schoonmaakmiddelen zoals Vim/Cif en schuurspunten mogen niet op tegels, kunststofbladen en wasbakken gebruikt worden.

**11.15** Het is huurder niet toegestaan op radiatoren te leunen of te staan, radiatoren zijn bevestigd met pluggen die geen extra gewicht kunnen dragen dan die van de radiator.

**11.16** Het appartement dient bij oplevering opgeleverd te worden zonder glasbreuk, beschadiging, buiten de normale slijtage, geheel schoon en zonder vervuiling. Mocht het nodig zijn het appartement door een professioneel schoonmaakbedrijf te laten reinigen zijn deze onkosten voor rekening van de huurder.

Verder dient het gehuurde geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, en vrij van persoonlijke zaken dat geen deel uitmaakt van het gehuurde, opgeleverd te worden. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande verhuurders of gebruiker zijn overgenomen alsmede de persoonlijke zaken die geen deel uitmaken van het gehuurde, op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Indien huurder deze zaken niet verwijdert uit het gehuurde, is verhuurder vrij om over deze zaken te beschikken, dan wel het recht heeft om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren, Alle kosten hiervan komen geheel voor rekening van de huurder.

**11.17** Huurder is bij ondertekening van de overeenkomst een bedrag van € 250,00 zijnde administratiekosten verschuldigd.

**11.18** Onverlet het bepaalde in art 16 van de algemene bepalingen is verhuurder gerechtigd, indien de waarborgsom niet direct bij ondertekening van deze overeenkomst is voldaan, de ontvangen betalingen eerst in mindering brengen op de waarborgsom.

**11.19** Onverlet het bepaalde in art. 16 van de algemene bepalingen is huurder ter zake kosten voor administratiekosten verschuldigd een additioneel vast bedrag van € 22,68 excl. BTW indien zij naar aanleiding van verzoek van verhuurder tot aanzuivering van de huurachterstand hiertoe niet binnen 7 dagen overgaan. Bij herhaling zullen de kosten telkens met € 22,68 excl. BTW worden verhoogd.

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

(huurder(s))

(verhuurder)

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

handtekening huurder(s):