



Vandenbrink Onroerend Goed

Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO
T: +31 (0) 341 55 31 43
www.vandenbrinkonroerendgoed.nl

Huurovereenkomst Dr. van Deenweg ... te Zwolle





Vandenbrink Onroerend Goed

Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO
T: +31 (0) 341 55 31 43
www.vandenbrinkonroerendgoed.nl

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:

Verhuurder:	KS en Vandenbrink Retail Holland B.V.
Vertegenwoordiger:	De heer G. van den Brink
Geboortedatum en plaats:	12 november 1948, Barneveld
Legitimatie:	Paspoortnummer [REDACTED]
Adres:	Horster-Engweg 5
Postcode en plaats:	Ermelo
Statutaire zetel:	Ermelo
KvK-nummer	55798837
BTW-nummer:	NL851864491B01
Telefoonnummer algemeen:	0341-553143
Emailadres algemeen:	info@vandenbrinkonroerendgoed.nl

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Huurder:
Geboortedatum en plaats:
Legitimatie:
Adres:
Postcode en plaats:
Postadres:
Telefoonnummer:
Emailadres:
IBAN nummer:

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',



Vandenbrink Onroerend Goed

Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO
T: +31 (0) 341 55 31 43
www.vandenbrinkonroerendgoed.nl

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Partijen kiezen voor een overeenkomst

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 **het appartement met berging alsmede het gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstallingen, trappenhuis, gangen en de een parkeerplaats op basis van beschikbaarheid**, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Dr. van Deenweg ... 8025 BA te Zwolle**.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen gearafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafeerde plattegrond/tekening.

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

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 **geen** een kopie van het (voorlopig) 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 gedeponneerd 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.



Vandenbrink Onroerend Goed

Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO
T: +31 (0) 341 55 31 43
www.vandenbrinkonroerendgoed.nl

Duur, verlenging en opzegging

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) kalendermaanden

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) kalendermaanden, ingaande op **01 februari 2018 (betreft een streefdatum)**.

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) kalendermaanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) kalendermaanden 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
- voorschot op het gebruik, alsmede vastrechtkosten, van nutsvoorziening water.
- 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 eventuele 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 **op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op IBAN-nummer NL63RABO0345824776 ten name van KS en Vandenbrink Retail Holland B.V. te Ermelo.**

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€	00,00
- het voorschot verbruik alsmede vastrechtkosten water	€	00,00
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten)	€	00,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

Zegge **..... euro--**. € 00,00

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **01 februari 2018** tot en met **28 februari 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **00,00**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **01 februari 2018**.



Vandenbrink Onroerend Goed

Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO
T: +31 (0) 341 55 31 43
www.vandenbrinkonroerendgoed.nl

Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **01 juli 2018** 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.

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 **01 juli 2018** 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.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van **elektriciteit** voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele elektrameter. Het verbruik water gaat op basis van een tussenmeter. Gas is niet van toepassing.

Servicekosten

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

- Onderhoud luchtwarmtepomp appartement (deels)
- Onderhoud luchtwarmtepomp algemene ruimten (deels)
- Onderhoud WTW (deels)
- Vervangen filters WTW installatie schoonmaken roosters (zie ook art. 12.7)
- Brandslanghaspels (deels)
- Lift incl. keuring (deels)
- GSM lift
- Stoffering afschrijvingen
- Huismeester storingen
- Schoonmaak, huismeester en onderhoud tuin
- Glasbewassing
- Verlichting algemene voorzieningen
- Glasverzekering
- Administratiekosten 5%.

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 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.



Vandenbrink Onroerend Goed

Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO
T: +31 (0) 341 55 31 43
www.vandenbrinkonroerendgoed.nl

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

Vandenbrink Onroerend Goed, Horster-Engweg 5, 3853 ME Ermelo, tel: 0341 – 55 31 43, servicenummer: 0341 – 55 31 44, e-mail [bouwkundige-/technische zaken: beheer@vandenbrinkonroerendgoed.nl](mailto:bouwkundige-technische-zaken@vandenbrinkonroerendgoed.nl), e-mail verhuurzaken@vandenbrinkonroerendgoed.nl, website: www.vandenbrinkonroerendgoed.nl.

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 € 1.750,- (zegge: --zeventienhonderdvijftig euro--) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.

10.2 Over de waarborgsom **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 € 25,- 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 € 2.500,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € 25,- 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 € 2.500,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van € 25,- 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 € 2.500,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van € 1.000,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 25,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,- 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 € 2.500,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 25,- 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 € 2.500,- 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 € 25,- per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.500,- 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.



Vandenbrink Onroerend Goed

Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO
T: +31 (0) 341 55 31 43
www.vandenbrinkonroerendgoed.nl

Bijzondere bepalingen

12.1. Huurder is verantwoordelijk voor het op naam zetten van de nutsvoorziening elektra. De kosten van vastrecht zijn voor rekening van huurder.

12.2. Sleuteloverdracht kan pas plaats vinden wanneer de zekerheidsstelling als genoemd in art. 10 in het bezit is van verhuurder alsmede de eerste huurbetaling en een volledig getekende huurovereenkomst met bijlagen.

12.3.1. Huurder heeft gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de beschikking over 1 parkeerplaats, behorende bij het appartementencomplex. Verhuurder is niet verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van deze parkeerplaats. Verhuurder is niet verantwoordelijk wanneer derden gebruik gaan maken van deze parkeerplaatsen.

12.3.2. Er zijn een aantal parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers. Deze plekken mogen nooit voor langere periode worden gebruikt.

12.3.3. Op alle parkeerplaatsen mogen enkel automobielen en/of motoren worden gestald voor korte periode.

12.3.4. De parkeerplekken zijn onlosmakelijk verbonden met de desbetreffende appartementen.

12.3.5. Buitenopslag/-stalling is uitdrukkelijk niet toegestaan.

12.3.6. De inpandige fietsenstalling is enkel bedoeld voor stalling van fietsen.

12.4. Huurder verstrekt aan verhuurder een machtiging tot automatische incasso van de verschuldigde huurprijs en overige kosten als genoemd in art. 4.

12.5. Er is een huishoudelijk reglement van toepassing d.d. 22 december 2017. Deze is bijgevoegd als bijlage bij deze huurovereenkomst. Huurder verklaart kennis te hebben genomen van dit reglement en zich hieraan te houden. Verhuurder is bevoegd wijzigingen aan te brengen in dit reglement. Huurder wordt van wijzigingen schriftelijk op de hoogte gesteld.

12.6. De servicekosten genoemd in artikel 4 zijn gebaseerd op een raming. Wanneer na het eerste jaar van bewoning (2018) de werkelijke kosten substantieel afwijken van de raming, dan behoudt verhuurder zich het recht voor om deze na voorafgaande communicatie in redelijkheid aan te passen.

12.7. Huurder zal jaarlijks een extra setje filters krijgen voor de WTW installatie. Huurder is verantwoordelijk, op advies van de monteur, om zelf zorg te dragen dat de filters 2x per jaar vervangen worden. 1x per jaar zal de monteur één vervanging verzorgen samen met het reguliere onderhoud.



Vandenbrink Onroerend Goed

Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO
T: +31 (0) 341 55 31 43
www.vandenbrinkonroerendgoed.nl

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Ermelo, datum

plaats, datum

KS en Vandenbrink Retail Holland B.V.
(verhuurder(s))

(huurder)

Bijlagen:

- [] plattegrond/tekening van het gehuurde
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [] algemene bepalingen
- [] huishoudelijk reglement
- [] formulier doorlopende machtiging (sepa)

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):

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van het Huishoudelijk reglement.

handtekening huurder(s):