

## 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:

mevrouw F.Y.

mevrouw L.Y.

mevrouw D.Y.

de heer Y.Y.

te dezen vertegenwoordigd door de heer Y.Y., voornoemde onder 1, 2, 3 en 4 genoemde personen tezamen genoemd: “**Verhuurder**”;

### EN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 34353616, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d. 9 juli 2019 hierna te noemen: “**Huurder**”

Verhuurder en huurder hierna tezamen te noemen: “**Partijen**”

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Huurder is op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (publiekrechtelijk) verantwoordelijk voor de maatschappelijke opvang van personen die op geen enkele andere wijze in het eigen onderdak kunnen voorzien;
- Voor jongvolwassen cliënten, die door huurder tijdelijk maatschappelijke opvang in Haarlem is geboden, maar weer in staat zijn zelfstandig te functioneren, is onvoldoende passende woonruimte in Haarlem en omgeving beschikbaar;
- Huurder wenst om die reden te voorzien in tijdelijke woonruimte voor deze jongeren door kamerverhuur in het gehuurde mogelijk te maken in afwachting van de toewijzing van eigen woonruimte aan de jongeren;
- Het vorenstaande is besloten door huurder in de collegevergadering van 9 juli 2019 (2019/443408)
- Verhuurder is ermee bekend dat de Stichting Regenbooggroep te Amsterdam (hierna: Regenbooggroep) voor huurder de kamerverhuur gaat uitvoeren;
- Huurder zal het gehuurde onderverhuren aan de Regenbooggroep;
- Het gehuurde zal door Huurder intern worden verbouwd;

partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke langer dan twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) zal duren; deze huurovereenkomst kan gedurende de in artikel 3.1 genoemde termijn niet tussentijds door partijen worden opgezegd;

- 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 woonruimtes, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Kruisweg 18-20 te 2011 LC Haarlem.

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 voor maximaal 17 personen.

**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 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.

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

**3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van vijfeneenhalf (5,5) jaar, ingaande op 1 juli 2019 en lopende tot en met 31 december 2024.

**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 kunnen Partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

**3.4** Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder in overeenstemming met 3.5 en 3.6 voortgezet voor de duur van 5 jaar.

**3.5** Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, geschiedt beëindiging van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

**4.1** Met ingang van 1 januari 2020 van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs

~~**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 is 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 rekening-nummer NL76ABNA0594361842 ten name van Eigenaars Kruisweg 18-20.

**4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs € 12.500,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen € 12.500,00

Zegge twaalfduizend en vijfhonderd euro.

**4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 januari 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 12.500,00. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 31 december 2019.

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 januari 2021 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 1 januari 2021 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 0%.

**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: niet van toepassing

### **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.
- 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, milieubeschermingbijdragen, 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 dienstruimten, 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: de heer Y. Y.

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 € ..... (zegge: ..... euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.~~

~~10.2 Over de waarborgsom wordt [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, nadat hij hiertoe door verhuurder schriftelijk in gebreke is gesteld en de redelijke ingebrekestellingstermijn is verstreken, een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

een boete van € 20,00 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 € 4.000,00, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

een boete van € 35,00 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 € 7.000,00, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

de onroeren

een boete van € 50,00 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 € 10.000,00, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

een boete van € 1.500,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000,00 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;

een boete van € 5.000,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 1000,00 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 € 25.000,00 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 € 10,00 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.000,00, 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 Aanvulling/afwijking algemene bepalingen

##### A. *Artikel 1 Gebruik*

Partijen komen overeen dat huurder gedurende de huurovereenkomst het gehuurde niet zelf hoeft te gebruiken.

##### B. *Artikel 2 Onderhuur*

Verhuurder is ermee bekend en verleent huurder toestemming het gehuurde onder te verhuren.

##### C. *Artikel 4. Veranderingen en toevoeging huurder*

- Ten aanzien van het gestelde in artikel 4.1 en 4.2 is verhuurder is ermee bekend en geeft huurder toestemming het gehuurde te verbouwen overeenkomstig bijgevoegde bouwtekening (Bijlage).

- De door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen hoeven bij het einde van de huurovereenkomst door huurder niet ongedaan gemaakt te worden. Huurder levert het gehuurde op overeenkomstig het procesverbaal 2 en de daarbij behorende foto's (Bijlage), zoals dit is opgesteld na de verbouwing. Het gehuurde behoeft niet in een nieuw staat te worden opgeleverd, maar met inachtnaam van normaal gebruik en slijtage.

- Ten aanzien van artikel 4.6 verbindt verhuurder geen nadere voorschriften te stellen ten aanzien van de geplande veranderingen en toevoegingen.

- Artikel 4.10 is niet van toepassing.

##### D. *Artikel 9.2 Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen*

Verhuurder verleent huurder toestemming erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

##### E. *Artikel 20.1 en 20.2 Betalingen wordt vervangen door:*

De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal voor de eerste van iedere maand in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben – geschieden door inning via automatische incasso door verhuurder.

F. *Artikel 27.1 Domicilie wordt aangevuld met:*  
Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB te Haarlem

#### 12.2 Totstandkomingsvoorbehoud

a. De huurovereenkomst komt niet eerder tot stand nádat door of namens het college tot de aanhuur is besloten.

Het college kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan commissie en eventueel de raad.

Het besluit van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de huurovereenkomst.

b. Indien het in het vorige lid genoemde besluit niet is genomen door of namens het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

#### 12.3 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

a. De inhoud van deze Huurovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.

Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Huurovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Verhuurder en/of door de Verhuurder ingeschakelde derden ontstane nadelen.

b. Evenmin zal de inhoud van deze Huurovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Huurovereenkomst is overeengekomen, of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Huurovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Verhuurder en/of door de Verhuurder ingeschakelde derden ontstane nadelen.

• Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

• plaats datum plaats  
datum

• (huurder(s)) (verhuurder)

Bijlagen: \*)

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- procesverbaal 2 van oplevering (toe te voegen na verbouwing)
- bouwtekening
- kopie van het energielabel/Energie-Index
- algemene bepalingen
- 

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):

—