

## HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE 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:

**Stichting Volkshuisvesting Utrecht** (hierna te noemen: "SVU")

*Correspondentieadres:*

*Postbus 13224, 3507LE, UTRECHT*

**E-mailadres:** [info@stichtingvolkshuisvestingutrecht.nl](mailto:info@stichtingvolkshuisvestingutrecht.nl)

**Mobiel telnummer:** 06-51317832

Namens deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer M. van Hooijdonk  
, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.F. van Wier, hoofd van de afdeling Vastgoed/Stadszaken van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d. .... hierna te noemen: 'verhuurder',

, 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:

**Zijlweg 245, 2015 CL Haarlem, betreffende woonruimte gelegen op de gehele 2<sup>e</sup> verdieping, bestaande uit 40 kamers (zie Bijlage 1: plattegrond/tekening van het gehuurde) en algemene ruimten, toiletten, keukens (voorzien van wasmachine en koelkast) en badkamers.** Medegebruik van de gemeenschappelijke ruimte(n) zoals: entree, bergruimte, fietsenberging (in souterrain), tuin (exclusief parkeerplaatsen).

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor 40 personen.

### 2. Voorwaarden

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

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

## Definitieve huurovereenkomst, d.d. 10 december 2015

rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. De Gemeente 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 voor **onbepaalde tijd**, ingaande op **1 januari 2016**.

Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen. Partijen komen uitdrukkelijk overeen, in afwijking van het bepaalde in artikel 19 van de Algemene Bepalingen, dat de Gemeente (geheel of partieel) kan opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.

Onder partieel opzeggen (als hierboven bedoeld) verstaan partijen het volgende: het gehuurde bestaat uit een drietal compartimenten (**zie Bijlage 1: plattegrond/tekening van het gehuurde**), te weten:

- Unit A: kamer 201 t/m 212C met bijbehorende badkamers, keukens en toiletten met een huurprijs van € 6.358,-
- Unit B: kamer 213 t/m 217 + 223 t/m 227 met bijbehorende badkamers, keukens en toiletten met een huurprijs € 4.392,-
- Unit C kamer 218 t/m 222 met bijbehorende badkamers, keukens en toiletten met een huurprijs van € 4.600.

De Gemeente heeft de mogelijkheid de huur voor één of twee units op te zeggen, en de huur voor het overige te laten voortduren. Dit ter keuze van de Gemeente. De huurprijs zal, na een partiële opzegging, worden aangepast conform de hierboven aangegeven huurprijs per unit.

### 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 de door verhuurder aangegeven wijze.

**4.4** Per betaalperiode van **één** maand bedraagt

- de huurprijs € 13.395,-
  
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van de Gemeente te verzorgen leveringen en diensten te weten:
  - Voorschot gas / water en elektra (inclusief alle kosten) - 1.680,-
  - Bijkomende leveringen en diensten, zoals afvalstoffenheffing, kabel tv/radio, internet, levering wasmachines, schoonmaakkosten, administratiekosten en dergelijke (zie verder artikel 6) - 275,-

Zodat de Gemeente per maand in totaal heeft te voldoen €15.350,-

Zegge: vijftienduizend driehonderdenvijftig euro en nul eurocent.

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

## **Definitieve huurovereenkomst, d.d. 10 december 2015**

**4.5** In afwijking van artikel 14 van de Algemene Bepalingen zijn partijen overeengekomen dat de servicekostenafrekening (werkelijke kosten minus voorschot bedrag) niet meer dan 10% (van het voorschotbedrag) naheffing door verhuurder aan huurder mag bedragen.

**4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 januari 2016 tot en met **31 januari 2016** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **15.350,-**.  
De Gemeente zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2016.

### **Huurprijswijziging**

**5.1** De huurprijs en het voorschot servicekosten kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2017 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.

### **Leveringen en diensten**

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

- Liftonderhoud
- Huismeester, dagelijks aanwezig op locatie en eerste aanspreekpunt bij vragen/klachten statushouders;
- Schoonmaak van algemene ruimtes
- Schoonmaak van keukens en badkamers (2x per maand)
- Levering en onderhoud van x wasmachines (1 per keuken)
- Levering en onderhoud van x koelkasten (1 per keuken)
- levering en onderhoud van gasfornuizen / kookplaten
- TV/radio aansluiting kabel
- Internetaansluiting (WIFI)
- Afvoer van huisvuil en afvalstoffenheffing.

### **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, met uitzondering van de afvalstoffenheffing, nu deze via de servicekosten wordt geïnd.

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

## Definitieve huurovereenkomst, d.d. 10 december 2015

### 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: SVU

### Bijzondere bepalingen

#### **10. Tussen Partijen is voorts overeengekomen:**

+ dat het huurregime van woonruimte van toepassing is, aangezien de Gemeente het, mede gelet op de inrichting van het gehuurde, huurt als woonruimte dat door statushouders in gebruik zal worden genomen.

+ Bij de ondertekening van deze overeenkomst is de Gemeente een bedrag ad. **€40.000,-** verschuldigd aan de verhuurder als waarborgsom voor de nakoming van de verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien. Als na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door de verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen de verhuurder eventueel nog van de Gemeente te vorderen heeft, worden terugbetaald, uiterlijk één maand na oplevering van het gehuurde.

Verhuurder en huurder komen uitdrukkelijk overeen dat de betaalde waarborgsom kan worden gebruikt ter voldoening van (de laatste) 3 maanden huur, hetgeen betekent dat de Gemeente de te betalen huur verrekent met de waarborgsom, doch niet eerder dan nadat de opzegging door Gemeente schriftelijk is gedaan.

Bij eventueel faillissement van verhuurder wordt uitdrukkelijk afgesproken dat de waarborgsom niet in de boedel valt en derhalve als eigendom aan de Gemeente toebehoort.

Indien Verhuurder onverhoopt failliet zou gaan en het bedrag van de borg niet kan worden terugbetaald, zijn partijen overeengekomen dat de huurder (de Gemeente) 3 maanden de huur niet hoeft te voldoen, omdat de Gemeente in dat geval de huur mag verrekenen met de waarborgsom. De waarborgsom strekt immers mede ter dekking van de nog te betalen huurtermijnen.

Over de waarborgsom wordt door de verhuurder geen rente vergoed.

+ bij de oplevering van het gehuurde aan de Gemeente wordt van iedere kamer afzonderlijk en van iedere keuken, badkamer en algemene ruimte afzonderlijk een inspectierapport opgemaakt door verhuurder (onderbouwd met foto's). Bij de oplevering van het gehuurde bij einde van de huur dient huurder aan verhuurder de ruimte in zelfde staat terug te leveren.

+ SVU heeft verklaard, en garandeert, bevoegd te zijn om deze huurovereenkomst te sluiten, op grond van de bevoegdheid die zij heeft op basis van haar huurovereenkomst met de eigenaar van het gehuurde.

+ SVU garandeert dat de eigenaar van het gehuurde de huurovereenkomst met SVU niet kan opzeggen, dan wel beëindigen, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst.

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

## **Definitieve huurovereenkomst, d.d. 10 december 2015**

+ Voor het geval de huurovereenkomst tussen SVU en de eigenaar (buiten toedoen van de Gemeente) wordt beëindigd c.q. wordt ontbonden, waardoor de Gemeente schade lijdt, vrijwaart SVU de Gemeente ten aanzien van claims ingesteld door derden.

+ In afwijking van artikel 1.3, van de Algemene Bepalingen, komen partijen uitdrukkelijk overeen dat het de Gemeente **wel** is toegestaan om het gehuurde, geheel of gedeeltelijk, onder te verhuren of, geheel of gedeeltelijk, aan derden in gebruik af te staan. De bedoeling van de Gemeente is om het gehuurde aan statushouders in gebruik te geven. Het bepaalde in 1.4 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

+ De Gemeente dient het gehuurde, anders dan vermeld in artikel 1.1 van de Algemene Bepalingen, niet daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken.

+ Partijen zijn overeengekomen dat als de wet- en regelgeving wijzigt ten aanzien van de opvang van statushouders, waardoor deze huurovereenkomst moet worden aangepast, Partijen in overleg zullen treden over het aanpassen van deze huurovereenkomst, zodat deze huurovereenkomst in lijn is en blijft met de toepasselijke wet- en regelgeving.

+ Het huishoudelijk reglement vormt een onlosmakelijk geheel met onderhavig huurovereenkomst (zie bijlage 2).

+ De Gemeente is verplicht tijdens de bewoning een inboedel en AVP verzekering te hebben of af te sluiten, dit in verband met eventuele calamiteiten.

+ Bij het niet nakomen van betalingsverplichtingen door de Gemeente tegenover de verhuurder, komen alle kosten van incasso, maar gemaximeerd conform de staffel van het rapport BGK-Integraal, voor rekening van de Gemeente. Mocht de Gemeente, na ingebrekestelling, in gebreke blijven, dan zal aan de Gemeente de geldende wettelijke rente (6:119 BW) over de verschuldigde huur in rekening worden gebracht.

+ De Gemeente zal zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geen sloten vervangen van het gehuurde. Bij verleende toestemming dient de Gemeente een exemplaar van elke nieuwe sleutel te overhandigen aan verhuurder. Bij oplevering van het gehuurde dient de Gemeente het originele slot terug geplaatst te hebben.

+ De sleutels dienen uiterlijk de laatste dag van de huurovereenkomst te worden ingeleverd.

Verhuurder heeft geen vervangings- en/of herstel plicht van alle in het gehuurde aanwezige: stoffering, wand- en plafondverlichting.

+ Klein onderhoud is voor rekening van de Gemeente.

+ Het gehuurde wordt per 16 december 2015 ter beschikking gesteld aan de Gemeente, waarvoor de Gemeente een vergoeding zal betalen van € 7.675,- te voldoen voor 16 december 2015.

+ De Gemeente zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving naar (bank)rekeningnummer NL81INGB0006578945 ten name van SVU, te Nieuwegein, o.v.v.: naam, woonadres en betaalperiode.

Paraaf huurder(s)

paraaf verhuurder

**Definitieve huurovereenkomst, d.d. 10 december 2015**

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):

**Bijlage 1:** plattegrond/tekening van het gehuurde

**Bijlage 2:** Huishoudelijk reglement