

---

## 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:

Naam : RyanRent & Co B.V.  
Wettelijk vertegenwoordigd door : Mevr. C. Stam  
Adres : Langeweg 3a  
3233 LM Oostvoorne  
Telefoonnummer : 085 111 97 91  
E-mailadres : [info@ryanrent.nl](mailto:info@ryanrent.nl)

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Naam : NL Realty B.V.  
Wettelijk vertegenwoordigd door : Dhr. R. P. Singendonk  
Adres : Honderdland 1  
2676LS Maasdijk  
Telefoonnummer : 06 22 040 775  
E-mailadres : [m.prins@nl-jobs.com](mailto:m.prins@nl-jobs.com)

hierna te noemen 'huurder'.

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst **[met een looptijd van twee (2) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte/met een looptijd van vijf (5) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van onzelfstandige woonruimte\*]**;
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

### ZIJN OVEREENGEKOMEN:

#### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

**Akkerweg 41 (huis 37)  
1779 GJ DEN OEVER**

**1.2** Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte, conform de regels vanuit de gemeentelijke bepalingen.

**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 **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.** 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 gededoneerd 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 maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte) te weten **12 maanden**, ingaande op **13 januari 2024**.

**3.2** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen.

**3.3** Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

**3.4** De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan **twee (2) jaren in het geval van zelfstandige woonruimte** en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door.

**3.5** Opzegging buiten kantoortijden (ma. t/m vr. 8.30 - 17.00 uur) worden op de eerst volgende werkdag in behandeling genomen. Indien deze overeenkomst is afgesloten voor bepaalde tijd zonder tussentijdse opzegtermijn, is opzegging mogelijk indien verhuur van rechtswege niet meer is toegestaan. Tussentijdse opzegging zal in overleg tussen huurder en verhuurder geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van **1 kalendermaand**.

**3.6** Bij nadelige wijziging van de gemeentelijke verordening en/of politieke besluiten m.b.t. de huisvesting van (buitenlandse) werknemers waarbij continuering van deze overeenkomst niet langer mogelijk is, zijn partijen gerechtigd het huurcontract per direct te ontbinden.

#### Betalingsverplichting, betaalperiode

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

- de huurprijs;
- overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten);

<b>Stoffering</b>	Inclusief/ <del>Exclusief</del>
<b>Meubilering</b>	Inclusief/ <del>Exclusief</del>
<b>Internet</b>	Inclusief/ <del>Exclusief</del>
<b>Schoonmaak per kwartaal</b>	<del>Inclusief</del> /Exclusief
<b>Bedlinnen pakket</b>	<del>Inclusief</del> /Exclusief
<b>Tuinonderhoud</b>	<del>Inclusief</del> /Exclusief
<b>Eindschoonmaak</b>	<del>Inclusief</del> /Exclusief
<b>Afvalverwerking</b>	<del>Inclusief</del> /Exclusief

**4.2** De totale huurprijs als bedoeld in artikel 4.1 is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft door middel van overschrijving op **IBAN: NL76 INGB 0008 9801 73 ten name van RyanRent & Co.**

**4.3** Per maand wordt er **€ 5.137,20** gefactureerd, bestaande uit:

	<b>Bedrag excl.</b>	<b>BTW bedrag</b>	<b>Bedrag incl.</b>
<b>Huur woonruimte 8 personen (9%)</b>	€ 4.380,00	€ 394,20	€ 4.774,20
<b>Voorschot G/W/E (21%)</b>	€ 300,00	€ 63,00	€ 363,00
<b>Totaal</b>	€ 4.680,00	€ 457,20	€ 5.137,20

**4.4** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **13 januari 2024** tot en met **31 januari 2024** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag:

<b>Huur exclusief BTW</b>	€ 2.736,00
<b>Voorschot G/W/E exclusief BTW</b>	€ 187,53

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **13 januari 2024**.

#### **Huurprijswijziging**

**5.** De huurprijs wordt voor het eerst per **1 juli 2024** 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 5%.

#### **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 zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde zoals benoemd in artikel 4.1.

#### **Beheerder**

**8.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **RyanRent & Co**.

**8.2** 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. Het kantoor van beheerder is telefonisch bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 09:00u tot 17:00u op telefoonnummer **085 111 97 91**. Buiten kantoortijden (dagelijks van 07:00u - 00:00u) wordt dit telefoonnummer doorgeschakeld naar de spoedlijn. Indien er geen spoed is, kunnen beheerzaken worden gemaild naar [beheer@ryanrent.nl](mailto:beheer@ryanrent.nl)

#### **Belastingen en andere heffingen**

**9.1** Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten terzake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlakte-wateren 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
  - terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
  - terzake van goederen van huurder;
  - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

**9.2** 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. Verhuurder kan huurder eveneens aanslaan voor voorgaande benoemde belastingen, heffingen en of lasten die in het navolgende jaar worden geïnd, maar nog betrekking hebben op het voorgaande jaar waarin huurder het gehuurde in gebruik heeft gehad, zelfs in het geval huurder op het desbetreffende moment geen huurder meer is van het gehuurde.

#### **Waarborgsom**

**10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€ 4.380,00** (zegge: vierduizend driehonderd en tachtig euro en nul eurocent.)

**10.2** Waarborgsom zal binnen redelijke termijn na het beëindigen van de huurovereenkomst worden geretourneerd aan huurder, mits alle afspraken en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst zijn nagekomen. Indien er sprake is van schade, dient het schadebedrag definitief te worden vastgesteld alvorens verhuurder overgaat tot eventuele uitbetaling van het restant van de waarborgsom.

**10.3** Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

#### **Bijzondere bepalingen**

**11.** Verhuurder en huurder verklaren het gehuurde te hebben overgedragen en aanvaard in de staat van oplevering welke is vastgesteld in het opleveringsrapport welke door beide partijen akkoord is bevonden.

**12.** Eventuele later ontstane gebreken dienen door huurder, voor zover dit redelijkerwijs verwacht kan worden, gemeld te worden bij beheerder. Huurder is verantwoordelijk voor eventuele (vervolg)schade als gevolg van nalatigheid hierin.

**13.** Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde binnen redelijke termijn te verhelpen, tenzij dit niet mogelijk is of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover in gevolge de wet, deze overeenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen. Hiervoor geldt dat verhuurder streeft naar het verhelpen van gebreken binnen 48 uur na de melding, indien de verhuurder hierin niet afhankelijk is van derden.

**14.** Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in dezelfde goede staat, waarin hij het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang van huur heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Indien huurder niet aan deze verplichting voldoet, is verhuurder gerechtigd om het gehuurde professioneel te laten reinigen en te laten ontruimen van persoonlijke eigendommen van huurder/de bewoners. De kosten die verhuurder hiervoor maakt, zullen worden doorberekend aan huurder, dan wel worden ingehouden bij de verrekening van de waarborgsom.

**15.** Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder mede inbegrepen het correct schoonhouden van de woning, de (gemeenschappelijke) (buiten)ruimten en alle aanhorigheden.

**16.** Ingeval het gehuurde een gestoffeerde dan wel gemeubileerde woning betreft, gaan partijen akkoord met de door verhuurder overhandigde inventarisatielijst. Huurder is volledig verantwoordelijk en aansprakelijk voor eventuele schade, vernieling en diefstal. Verhuurder verplicht zich tot het correct onderhouden en waar nodig vervangen van de inventaris zoals deze bij aanvang bij partijen bekend is.

**17.** Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijk toestemming van verhuurder wijzigingen en veranderingen, in de breedste zin van het woord, aan het gehuurde, de daarbij behorende inventaris en de gemeenschappelijke ruimten aan te brengen.

**18.** Verhuurder is gerechtigd om periodiek inspecties uit te voeren in het gehuurde. Deze inspecties mogen zowel aangekondigd als onaangekondigd plaatsvinden, mits deze tijdens kantoortijden wordt uitgevoerd.

**19.** Het houden van huisdieren is zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan.

**20.** Het gebruiken, telen, produceren, het voorhanden hebben voor zowel (recreatief) eigen gebruik als verkoop van verdovende middelen, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen soft- en harddrugs, wapens en alle andere zaken verboden per Opiumwet en de wet wapens en munitie zijn ten strengste verboden in de woning en aanhorigheden.

**21.** Indien sprake is van een VvE (Vereniging van Eigenaars) dient huurder zich onvoorwaardelijk aan de reglementen en statuten van de VvE te houden.

**22.** Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats

Datum

Plaats

Datum

\_\_\_\_\_  
C. Stam  
(verhuurder)

\_\_\_\_\_  
Dhr. R. P. Singendonk  
(huurder)