

## HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

De ondergetekenden,

Naam :  
Adres :  
Postcode :  
Woonplaats :  
E-mail :

hierna te noemen '**verhuurder**'

en

Naam :  
Adres :  
Postcode :  
Woonplaats :  
Telefoonnummer :  
Email :  
Geboortedatum :  
Paspoortnummer :  
BSN :

alsmede

Naam :  
Adres :  
Postcode :  
Woonplaats :  
Geboortedatum :  
Paspoortnummer :  
BSN :

hierna te noemen '**huurder**',

In aanmerking nemende dat:

- verhuurder aan huurder wenst te verhuren, en deze ook van verhuurder wenst te huren, de woonruimte met garage, staande en gelegen 5653 KD, Oudaen 111 te EINDHOVEN zijnde een gestoffeerd tussenwoning met garage hierna te noemen het gehuurde;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

zijn overeengekomen als volgt:

### **Artikel 1 Duur, opzegging.**

- 1.1 Met ingang van 1 februari 2015 verhuurt verhuurder aan huurder het gehuurde voor onbepaalde tijd maar minimaal voor 12 maanden.
- 1.2 Huurder kan de huurovereenkomst, na afloop van de minimale huurperiode, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 maand per de eerste van de maand beëindigen. De opzegging geschiedt per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

- 1.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst na afloop van de minimale huurtermijn per de eerste van de maand beëindigen. De opzegging geschiedt per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Verhuurder geeft daarbij de wettelijke gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door de verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt minimaal drie maanden.
- 1.4 Indien huurder de overeenkomst gedurende de in 1.1. beschreven periode wenst te beëindigen is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 990,00. De opzeggingstermijn zoals beschreven in 1.2 blijft hierbij van kracht.

## **Artikel 2 Betalingsverplichting.**

- 2.1 De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit:
- De huurprijs

## **Artikel 3 Huurprijs.**

- 3.1 De huurprijs bedraagt € 990,00 (zegge: negenhonderd en negentig euro) per maand, bij vooruitbetaling, zonder korting of verrekening (behoudens het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW<sup>1</sup>) te voldoen op bankrekeningnummer \_\_\_\_\_, onder vermelding van maand en adres.
- 3.2 Huurder/gebruiker verklaart met deze huurprijs te hebben ingestemd en geen aanspraken op huurverlaging, uit welke hoofde dan ook, te maken en daarvan afstand te doen.

## **Artikel 4 Waarborgsom.**

- 4.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is huurder verplicht uiterlijk op 29 januari 2015 als waarborgsom een bedrag te storten van € 990,00 (zegge: negenhonderd en negentig] euro) op bankrekeningnummer \_\_\_\_\_, o.v.v. waarborgsom en adres.
- 4.2 \_\_\_\_\_ hoeft geen rente te vergoeden over de betaalde waarborgsom.
- 4.3 Indien er na het einde van de huurovereenkomst geen noodzaak bestaat tot inhouding van de waarborgsom, zal \_\_\_\_\_ binnen max. 1 maand na het einde van de overeenkomst tot terugbetaling van de waarborgsom overgaan. Huurder overlegt hiervoor een kopie eindafrekening en eventueel betalingsbewijs van de nutsbedrijven.

## **Artikel 5 Huurprijswijziging.**

- 5.1 De huurprijs wordt voor het eerst per 1 februari 2016 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig de consumentenprijsindex (CPI) jaarlijks vastgesteld door het CBS berekend conform art. 18 van de Algemene Bepalingen.

---

*<sup>1</sup> Is de verhuurder met het verhelpen van gebreken in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.*

## **Artikel 6 Bestemming.**

- 6.1 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte (voor maximaal 2 volwassen personen) structureel. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder mag in deze bestemming geen wijziging worden aangebracht.

## **Artikel 7 Gebruik.**

- 7.1 Huurder dient het gehuurde, gedurende de gehele duur van de overeenkomst, behoorlijk en zelf te gebruiken, uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met in achtneming van bestaande zakelijke rechten en van overheidswege en vanwege de Nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen. Huurder dient het gehuurde te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris.
- 7.2 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:
- 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;
  - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
  - 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.
  - 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.
- 7.3 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.
- 7.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, in of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen aan te brengen, waaronder wordt verstaan veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt en/of verwijderd kunnen worden.
- 7.5 Voor wijzigingen of voorzieningen waarvoor de huurder toestemming van de verhuurder heeft, heeft de verhuurder het recht huurder te laten weten de veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken en het gehuurde in de toestand te brengen die bij het einde van de huur redelijkerwijs in overeenstemming met het oorspronkelijke kan worden geacht.

## **Artikel 8 Onderhuur.**

- 8.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of gebruik af te staan.
- 8.2 Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of volgende gevallen.

## Artikel 9 Onderhoud.

- 9.1 Het gehuurde wordt opgeleverd en door verhuurder aanvaard in de staat, zoals het bij aanvang door huurder is aanvaard.
- 9.2 Geringe en dagelijkse onderhoud en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van de huurder. Daartoe behoren alle onderhoud dat verband houdt met het dagelijks gebruik en alle kleine reparaties als bedoeld in artikel 7:217 BW<sup>2</sup>.
- 9.3 Indien huurder een gebrek aan het gehuurde constateert, dat niet voor zijn rekening komt dient de huurder binnen tien dagen na ontdekking dit gebrek schriftelijk te melden bij de verhuurder. Indien de huurder nalaat dit gebrek binnen bovengenoemde periode bij verhuurder te melden, dan is de huurder schadelijch jegens de verhuurder.
- 9.4 Indien het verhelpen van een gebrek onmogelijk is, doordat het gehuurde geheel en al vergaan is of het onredelijk hoge uitgave van de verhuurder vergt, hoeft de verhuurder het gebrek niet te verhelpen.
- 9.5 Indien dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd, dient de huurder de verhuurder daartoe alle gelegenheid te bieden. Dit houdt zowel dringende werkzaamheden als renovatie in. Indien verhuurder deze werkzaamheden wil laten uitvoeren, zal hij dit twee weken van te voren schriftelijk melden bij de huurder.
- 9.6 Verhuurder heeft een technisch beheer overeenkomst afgesloten met  
Huurder heeft hierdoor de mogelijkheid om storingen 24 uur per dag, zeven dagen per week te melden op telefoonnummer \_\_\_\_\_ waarna actie zal worden ondernomen om de storing binnen redelijke termijn op te lossen.

## Artikel 10 Toegang tot het gehuurde.

- 10.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde, na voorafgaande mededeling (behoudens in noodgevallen), op werkdagen tussen 10.00 uur en 18.00 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde, het verrichten van werkzaamheden en voor taxaties.
- 10.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en gedurende de periode voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde en zal hij de gebruikelijke te huur of te koop borden en/of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

---

<sup>2</sup> De huurder is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.

## **Artikel 11 Tussentijdse beëindiging, in gebreke zijn**

- 11.1 Indien huurder enige bepaling van deze overeenkomst, ondanks schriftelijke aanmaning per aangetekende brief of deurwaardersexploot, niet naleeft, is verhuurder bevoegd wegens een dergelijk verzuim tussentijdse ontbinding met ontruiming en schadevergoeding te vorderen.
- 11.2 Verhuurder is voorts bevoegd tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen indien huurder:
- overlijdt;
  - surseance van betaling of faillissement aanvraagt;
  - in staat van faillissement of surseance wordt verklaard;
  - het gehuurde te zijner tijd verlaat.
  - Tenminste 1 maand huurachterstand heeft
- 11.3 Verhuurder is bevoegd na het overlijden van huurder, in overleg met de erfgenamen, het gehuurde te betreden en de aanwezige roerende zaken te verwijderen.
- 11.4 Huurder is van rechtswege in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn. Voor elke geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij één procent rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Een gedeelte van een maand wordt daarbij als een volle maand aangemerkt.
- 11.5 Ter zake van buitengerechtigde kosten is huurder daarnaast een vergoeding verschuldigd van tenminste 15% van het verschuldigde bedrag, te vermeerderen met de omzetbelasting indien de kosten worden gemaakt door een gemachtigde dan wel raadsman.

## **Artikel 12 Einde huurovereenkomst of gebruik.**

- 12.1 Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, evenals bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde ten genoegen van verhuurder in de oorspronkelijke staat, dat is de staat bij aanvaarding, geheel ontruimd en vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels aan de verhuurder te overhandigen.
- 12.2 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij huurder toestemming van de verhuurder voor de wijzigingen heeft gekregen of partijen ter zake anders zijn overeengekomen en deze afspraken op schrift zijn gesteld.
- 12.3 Indien de oplevering van de woning door de huurder niet plaatsvindt volgens de verplichtingen die uit bovengenoemde artikelen en uit de wet op de huurder rusten, dan heeft de verhuurder een aanspraak op de huurder in verband met de gebrekkige oplevering door de huurder. Deze vergoeding die de verhuurder kan vorderen is gelijk aan de huurprijs, onverminderd, indien de schade van de verhuurder meer dan deze vergoeding bedraagt, het recht van de verhuurder om dit meerdere van de huurder te vorderen.
- 12.4 Het gehuurde dient voor vertrek schoongemaakt te zijn. Verhuurder houdt zich het recht voor schoonmaakkosten á € 55,00 (zegge: vijfenvijftig Euro) p /u excl. 21% BTW in rekening te brengen, indien het gehuurde niet in dezelfde staat wordt opgeleverd als bij aanvang.

### **Artikel 13 Aansprakelijkheid.**

- 13.1 Huurder is aansprakelijk voor schade als bedoeld in artikel 7:218 BW evenals de schade, die gevolg is van nalatigheid van de huurder c.q. personen door huurder in het gehuurde toegelaten.
- 13.2 Tevens dient huurder verhuurder te vrijwaren tegen aanspraken van derden en medegebruikers van de algemene voorzieningen, indien deze schade hebben geleden door het uitvallen van de installaties als gevolg van gebreke en/of storingen aan de installaties die eigendom zijn van verhuurder.
- 13.3 Huurder is verplicht zich afdoende te verzekeren ten aanzien van zijn Wettelijke Aansprakelijkheid.
- 13.4 Huurder en verhuurder zijn ervan op de hoogte dat zij een dekkende verzekering dienen af te sluiten ten aanzien van eventuele schade aan de tot eigendom behorende inboedel.

### **Artikel 14 Domiciliekeuze.**

- 14.1 Alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst worden tijdens het bestaan van deze overeenkomst gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het door de huurder nadrukkelijk gekozen en/of aangewezen woonadres.
- 14.2 Indien het gehuurde geen vaste verblijfplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.
- 14.3 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.

### **Artikel 15 Voorwaarden.**

- 15.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in de 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".
- 15.2 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.

**Artikel 16 Bijzondere bepalingen.**

- 16.1 Het is de huurder niet toegestaan om hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen of enige andere activiteit te verrichten die in strijd is met de Opiumwet. Iedere handeling in strijd met dit verbod is dermate ernstig, dat het huurcontract direct kan worden ontbonden. Daarbij kan tevens schadevergoeding worden gevorderd, indien het onroerend goed is beschadigd door de huurder.
- 16.2 Verhuurder is 1x per maand inspectiebevoegd.
- 16.3 Verhuurder beschikt ~~wel/niet~~ (doorhalen wat niet van toepassing is) over een energie prestatie certificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Huurder gaat hiermee akkoord.

Aldus overeen gekomen en in tweevoud getekend,

Eindhoven, 30 januari 2015

-----

-----

-----

-----

Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte als genoemd in art. 15  
Handtekening huurder:

-----

-----

