

# **HUUROVEREENKOMST**

## **DE ONDERGETEKENDEN:**

Verhuurder, zijnde de in artikel 1.1 aangeduide partij, hierna te noemen: "verhuurder"

en

Huurder, zijnde de in artikel 1.2 aangeduide partij, hierna te noemen: "huurder",

## **IN AANMERKING NEMENDE:**

- a. Dat verhuurder eigenaar is van de in artikel 1.4 aangeduide zelfstandige woonruimte, hierna te noemen "het gehuurde";
- b. Dat verhuurder het gehuurde tijdelijk wenst te verhuren en wel voor de in artikel 1.5; genoemde periode .
- c. Dat huurder het gehuurde wenst te huren op tijdelijke basis;
- d. Dat huurder uitdrukkelijk bereid is het gehuurde na ommekomst van de duur van deze overeenkomst (al dan niet na eventuele verlenging) te verlaten met al het zijne en de zijnen;
- e. Dat partijen derhalve een huurovereenkomst voor bepaalde tijd tot stand wensen te brengen als bedoeld onder b;
- f. Dat deze huurovereenkomst niet is een huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan 3 maanden.
- g. Dat huurder het gehuurde voor de in artikel 1.5 genoemde periode van verhuurder wenst te huren;
- h. Dat partijen hun afspraken dienaangaande in deze overeenkomst willen vastleggen.

## **KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

### **1. KERNGEGEVENS VAN DE HUUROVEREENKOMST**

#### **1.1 Verhuurder/Beheerder**

Naam : Gerardus Cornelis Korving  
Adres : Langeweg 43  
Postcode/Plaats : 3255 LJ OUDE-TONGE  
Telefoonnummers : +31 6 461 311 85  
Email adressen : gerard.korving@gmail.com  
Bankrekening IBAN/BIC : NL55 KNAB 0205 6754 84  
t.n.v. : G.C. Korving

#### **1.2 Huurder**

**Indien de huurder een bedrijf is (bv. de werkgever van de bewoner(s) dat de woning huurt ten behoeve van de in artikel 1.3 vermelde bewoner(s):**

Bedrijf : .....  
Inschrijving KvK : .....  
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger: .....  
Nationaliteit : .....  
Paspoortnummer : .....  
Adres : .....  
Postcode/Plaats : .....  
Telefoonnummers : .....  
Emailadres : .....

**OF:**

**Indien de huurder tevens bewoner is:**

Naam : .....  
Adres : .....  
Postcode/Plaats : .....  
Telefoonnummers : .....  
Emailadres : .....  
Geboortedatum : .....  
Werkgever : .....  
Nationaliteit : .....  
Paspoortnummer : .....  
Namen/samenstelling van alle overige bewoners : .....  
Huisdieren : .....

**En (indien nog een persoon als contractuele medehuurder moet worden aangemerkt; uit te breiden op basis van het aantal contractuele medehuurlers):**

Naam : .....  
Adres : .....  
Postcode/Plaats : .....  
Telefoonnummers : .....  
Emailadres : .....  
Geboortedatum : .....  
Werkgever : .....  
Nationaliteit : .....  
Paspoortnummer : .....

**1.3 Bewoner(s)**  
**(Invullen indien huurder een bedrijf is dat de woning huurt ten behoeve van onderstaande bewoner(s))**

Naam : .....  
Adres : .....  
Postcode/Plaats : .....  
Telefoonnummers : .....  
Emailadres : .....  
Geboortedatum : .....  
Werkgever : .....  
Nationaliteit : .....  
Paspoortnummer : .....  
Namen/samenstelling van alle overige bewoners : .....  
Huisdieren : .....

**1.4 Het gehuurde**

De zelfstandige woning gelegen aan: **het voorhuis**  
Adres : Langeweg 43  
Postcode/Plaats : 3255LJ OUDE-TONGE  
Met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.  
Omschrijving van het gehuurde:  
a. Type woning: .Geschakelde woning  
b. Aantal kamers: .4 (3 slaapkamers)  
c. Buitenruimten: .Tuin (voor en achter)  
d. Parkeren: op eigen terrein  
e. Gestoffeerd: ja/nee (indien ja: zie artikel 2.4 en de inventarislijst/fotoreportage)  
f. Gemeubileerd/inventaris: ja/nee (indien ja: zie artikel 2.4 en de inventarislijst/fotoreportage)  
g. Buitenspeelgoed, Sauna en hottub

## 1.5 Duur van huurovereenkomst

- a. Ingangsdatum : .....
- b. Einddatum huurovereenkomst : .....

## 1.6 Betalingsverplichtingen

Totale betalingsverplichting huurder samengesteld uit:

Huurprijs	: € 2.150,00
Vergoeding meubilering/stoffering/inventaris	: € 750,00
Bedrag overige leveringen en diensten	: € 350,00
<b>Totaal</b>	<b>: € 3.250,00</b>

Betaalperiode	: per maand
Waarborgsom / Bankgarantie	: € 6.000,00
Eerste betaalperiode	: van .... tot en met ... = € .....
Betaling vooruit voor of op	: de eerste dag van elke maand

De door of vanwege verhuurder te verschaffen leveringen en diensten:

- elektriciteit
- gas (1.500 m3)
- warm water
- water
- KTV
- internetaansluiting
- Wellness gebruik 1 x per week

## 2. OBJECT VAN DE HUUROVEREENKOMST

### 2.1 Verhuur/Huur

Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder, het gehuurde als bedoeld in artikel 1.4 voor de in artikel 1.5 omschreven duur en de in artikel 1.6 genoemde betalingsverplichtingen en overigens met inachtneming van de navolgende bepalingen.

### 2.2 Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte

Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de "Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte 2025, en het huishoudelijk reglement 2025 hierna tezamen te noemen de "Algemene Huurvoorwaarden". Deze Algemene Huurvoorwaarden en het huishoudelijk reglement maken deel uit van en vormen één geheel met deze huurovereenkomst. Bij strijd tussen de Algemene Huurvoorwaarden en deze huurovereenkomst prevaleert deze huurovereenkomst.

### 2.3 Interne afwerking

Met interne afwerking wordt bedoeld de voor rekening van huurder komende wand- en plafonduafwerking, zoals het schilderwerk daarvan.

### 2.4 Inventarislijst / Opnamerapport met woningbeschrijving

Indien roerende zaken, zoals meubilering en/of stoffering, zijn meeverhuurd is daarvan een aan deze huurovereenkomst gehechte inventarislijst/fotoreportage opgemaakt.

### 2.5 Bestemming

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door de huurder en leden van zijn/haar gezin dan wel, indien huurder huurt ten behoeve van zijn werknemer, door de bewoner en leden van zijn/haar gezin.

## **2.6 Bewoner**

Indien de in artikel 1.2 genoemde huurder huurt ten behoeve van de in artikel 1.3 genoemde bewoner, heeft het vermelden van de in artikel 1.3 genoemde bewoner te gelden als toestemming van verhuurder.

Huurder verbindt zich de bewoner te informeren aangaande de inhoud van deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Huurvoorwaarden.

Huurder staat ervoor in dat de bewoner de voor huurder uit de huurovereenkomst en Algemene Huurvoorwaarden voortvloeiende verplichtingen – voor zover deze het gebruik van het gehuurde betreffen - naleeft als ware de bewoner zelf huurder.

Huurder is en blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de tijdige en correcte nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst en verklaart als eigen verplichtingen te zullen aanvaarden en naleven, alle door huurder aan bewoner gedelegeerde handelingen en door bewoner namens huurder aan verhuurder gedane toezeggingen.

## **3. DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST**

### **3.1 Duur en opzegging van de huurovereenkomst**

De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur als aangeduid in artikel 1.5. De huur eindigt aldus op de einddatum als vermeld in artikel 1.5b.

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst in onderling overleg kan worden verleent.

Indien de huurovereenkomst wordt verlengd als bedoeld in deze bepaling, zal de verhuurder een verlengingsovereenkomst opstellen. Deze verlengingsovereenkomst is onlosmakelijk onderdeel van de oorspronkelijke huurovereenkomst.

Verhuurder en huurder kunnen de huurovereenkomst niet eerder opzeggen dan tegen de datum genoemd in artikel 1.5b, dan wel, indien de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden is verlengd als bedoeld in deze bepaling, tegen de nieuwe aldus overeengekomen einddatum.

### **3.2 Wijze van opzegging van de huurovereenkomst**

Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden voor de eerste van een kalendermaand met inachtneming van een opzegtermijn van drie kalendermaand en door huurder en een opzegtermijn van drie kalendermaanden (plus één kalendermaand met een maximum van 6 kalendermaanden voor elk jaar dat de huur heeft geduurd) door verhuurder. Opzegging van de huur dient te geschieden door middel van een deurwaardersexploot of een aangetekende brief of een e-mail met bevestiging van huurder of verhuurder.

### **3.3 Ontruiming**

Huurder is gehouden om het gehuurde aan het einde van de overeengekomen al dan niet verlengde huurperiode met al de daarin vanwege huurder aanwezige personen en zaken te verlaten en ontruimd ter vrije en algehele beschikking te stellen van verhuurder onder levering van de sleutels, een en ander op straffe van een boete van € 350 voor iedere dag of gedeelte van een dag dat huurder hieraan niet of niet geheel voldoet, met een maximum van € 50.000, zulks onverminderd de verplichting van huurder de schade van verhuurder te vergoeden. De schade van verhuurder bestaat in elk geval uit de gederfde huurinkomsten over de periode dat huurder niet aan zijn ontruimingsverplichting voldoet. De gederfde huurinkomsten worden gerelateerd aan de tussen partijen laatst geldende huurprijs, vermeerderd met alle bijkomende kosten. Indien de markthuurprijs hoger is dan de laatst geldende huurprijs, geldt dienaangaande de markthuurprijs.

#### 4. BETALINGEN BIJ AANVANG HUUROVEREENKOMST

- 4.1 Huurder is verplicht om uiterlijk 10 dagen na de ondertekening van deze huurovereenkomst doch altijd voor de overhandiging aan hem van de sleutels van het gehuurde de totale huursom voor de eerste betaalperiode en de waarborgsom te voldoen aan verhuurder.
- 4.2 Het gehuurde wordt door verhuurder eerst aan huurder ter beschikking gesteld nadat de in artikel 4.1 genoemde betaling is ontvangen en deze huurovereenkomst is ondertekend door beide partijen. Indien verhuurder de terbeschikkingstelling van het gehuurde opschort zolang huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, bevrijdt dat huurder niet van zijn betalingsverplichting.
- 4.3 Alle betalingen van huurder aan verhuurder vinden plaats door overschrijving naar de in artikel 1.1 vermelde bankrekening.

#### 5. JAARLIJKSE HUURPRIJSAANPASSING

- 5.1 In geval van een geliberaliseerde huurprijs als bedoeld in art. 7:247 BW (vrije sector huurwoning) zal de huurprijs jaarlijks per ....., voor het eerst per ....., worden gewijzigd zoals is vastgelegd in artikelen 5.2 tot en met 5.5. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- A)** de situatie dat er wetgeving is die de jaarlijkse huurverhoging maximeert (artikel 5.2);  
**B)** de situatie dat er **geen** wetgeving is die de jaarlijkse huurverhoging maximeert (artikelen 5.3 en 5.4).

In alle gevallen zal verhuurder aan huurder minimaal één kalendermaand voor de datum van ingang de nieuwe huurprijs schriftelijk aan huurder meedelen onder vermelding van de gehanteerde uit de huurovereenkomst voortvloeiende methodiek. <sup>1</sup>

##### **Ad A: Vrije sector huurwoning: indien wetgeving van kracht is die de jaarlijkse huurverhoging maximeert**

- 5.2 Indien in enig jaar dwingendrechtelijke wetgeving bestaat die de jaarlijkse huurverhoging maximeert wordt de huur jaarlijks verhoogd met het uit die wetgeving voortvloeiende maximale percentage.  
Bij de totstandkoming van deze huurovereenkomst is (tijdelijke) wetgeving van kracht die de jaarlijkse huurprijsverhoging maximeert (artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte).<sup>2</sup> In deze wetsbepaling zijn twee formules opgenomen ter berekening van het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage: enerzijds op basis van een prijsindexcijfer en anderzijds op basis van een CAO-loonindexcijfer. De wetgever bepaalt elk jaar of een prijsindexcijfer als basis wordt gebruikt dan wel of een CAO-loonindexcijfer als basis wordt gebruikt. De door de wetgever gekozen basis wordt op grond van de wet vermeerderd met 1%.

---

<sup>1</sup> Ter toelichting dient het volgende voorbeeld.

In het jaar 2023 gold een (tijdelijke) wet die de jaarlijkse huurverhoging maximeert. Op grond van die wet werd in dat jaar door de wetgever een CAO-loonindexcijfer tot uitgangspunt genomen, omdat dat een lager percentage opleverde dan het prijsindexcijfer van het CBS. Het CAO-loonindexcijfer werd vervolgens met 1% verhoogd. Daarmee kwam de totale maximale huurverhoging in 2023 uit op 4,1 %. Dit is wat bedoeld is in artikel 5.2.

Indien in dat jaar geen wetgeving zou hebben bestaan die de huurverhoging maximeert, zou de huurverhoging zijn berekend:

- op basis de consumentenprijsindex die periodiek door het CBS wordt vastgesteld. Dit is wat bedoeld is in artikel 5.3.
- met in bepaalde gevallen een opslagpercentage van 1 %. Dit is wat bedoeld is in artikel 5.4.

<sup>2</sup> Zie: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014315/2023-01-01>.

De eerste volzin geldt ook voor het mogelijk in de toekomst bij wet te introduceren middenhuursegment, dat thans nog onderdeel is van de vrije sector, vanaf de datum van die introductie.

### **Ad B: Vrije sector huurwoning: indien geen wetgeving van kracht is die de jaarlijkse huurverhoging maximeert**

- 5.3** Indien in enig jaar geen dwingendrechtelijke wetgeving bestaat die de jaarlijkse huurverhoging maximeert, zal de huurprijs, in verband met de geldontwaarding, jaarlijks worden gewijzigd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de volgende formule:<sup>3</sup>

*de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.*

Indien de bekendmaking door het CBS van bedoelde indexcijfers is gestaakt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar objectief inflatie-indexcijfer worden gehanteerd.

- 5.4** Indien de exploitatielasten van verhuurder met betrekking tot het gehuurde meer zijn gestegen dan het uit artikel 5.3 voortvloeiende huurverhogingspercentage en/of indien verhuurder al dan niet op last van de overheid investeringen in het gehuurde (bijvoorbeeld ter zake van verduurzaming) heeft gedaan die niet kunnen worden terugverdiend met dat huurverhogingspercentage noch met een huurverhoging ex artikel 7:255a BW (huurverhoging in verband met renovatie), kan verhuurder tegelijk met en bovenop het huurverhogingspercentage voortvloeiend uit artikel 5.3 een opslag toepassen van 1%. Indien verhuurder gebruik maakt van het opslagpercentage, zal verhuurder aan huurder daarvan minimaal één kalendermaand voor ingang van de nieuwe huurprijs schriftelijke mededeling doen onder opgave van de reden daarvan. Indien huurder niet wenst in te stemmen met het opslagpercentage dient hij dat uiterlijk voor de datum van ingang van de nieuwe huurprijs schriftelijk mee te delen aan verhuurder en heeft hij het recht om de huurovereenkomst voor die ingangsdatum op te zeggen tegen een datum gelegen uiterlijk 6 maanden na de datum van ingang van de huurverhoging. Indien huurder gebruik maakt van zijn recht de huurovereenkomst op te zeggen is hij de huurverhoging voortvloeiende uit het opslagpercentage niet verschuldigd, maar is hij de huurverhoging die voortvloeit uit artikel 5.3 wel verschuldigd. Indien huurder geen gebruik maakt van zijn recht de huurovereenkomst op te zeggen is hij zowel de huurverhoging voortvloeiende uit het opslagpercentage verschuldigd als de huurverhoging die voortvloeit uit artikel 5.3.

## **6. BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN**

- 6.1** Naast de ter beschikking stelling van het gehuurde en de eventueel daarin aanwezige roerende zaken, zullen door of vanwege verhuurder de leveringen en diensten, genoemd in de artikelen 1.6 worden verricht c.q. verleend.
- 6.2** De door huurder betaalde voorschotten als bedoeld in artikel 1.6c zullen periodiek, alsmede na het einde van de huurovereenkomst, verrekend worden op basis van de werkelijke kosten. De door huurder betaalde vergoeding voor stoffering en meubilering als bedoeld in artikel 1.6b is een vast niet verrekenbaar bedrag.

---

<sup>3</sup> Zie de website van het CBS. Daarin kan aan de hand van een rekentool de gewijzigde huurprijs worden berekend: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/huurverhoging-berekenen>.

**6.3** Indien door verhuurder feitelijk leveringen en diensten worden geleverd aan huurder die niet in de huurovereenkomst zijn genoemd, worden partijen geacht te zijn overeengekomen dat deze leveringen en diensten om niet worden geleverd.

**7. VERKLARINGEN VAN VERHUURDER**

Verhuurder verklaart dat hij voor het aangaan van deze huurovereenkomst kennis heeft genomen van de relevante wet- en regelgeving en – voor zover van toepassing – toestemming heeft verkregen van alle bevoegde instanties.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt te ..... op .....

Verhuurder: .....

Huurder: .....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**BIJLAGEN (aankruisen wat van toepassing is):**

Kopie paspoort huurder/bewoner  
Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte 2025  
Huishoudelijk reglement  
Opnamerapport met een woningbeschrijving (videobestand)  
Inventarislijst/fotoreportage van de inventaris

Partijen bevestigen door ondertekening hieronder de ontvangst van alle bovengenoemde documenten al dan niet digitale vorm.

Verhuurder : .....

Huurder : .....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_