#### MODEL D

#### HUUROVEREENKOMST LEEGSTANDWET

#### ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

**(te koop staande woning)**

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Model door Pararius B.V. op 1 juli 2023 vastgesteld. De gebruiker van dit Model wordt aangeraden om de bij dit Model behorende toelichting te raadplegen, het Model naar eigen wensen en praktijkvoering aan te passen en daarbij een deskundige te raadplegen. Iedere aansprakelijkheid van Pararius B.V. voor nadelige gevolgen van het gebruik van (de tekst van) het Model wordt uitgesloten.*

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**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:**

1. Dat verhuurder eigenaar is van de in artikel 1.4 aangeduide zelfstandige woonruimte, hierna te noemen “het gehuurde”;
2. Dat verhuurder slechts voor een tijdelijke periode de hierna met “het gehuurde” aan te duiden woning wil verhuren in verband met de voorgenomen verkoop daarvan;
3. Dat Burgemeester en Wethouders van de gemeente waarin de woning is gelegen voor het gehuurde aan de eigenaar van het gehuurde een vergunning hebben verleend tot het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in art. 15 Leegstandwet in verband met de voorgenomen verkoop ervan;
4. Dat in de vergunning is bepaald dat de tijdelijke bewoner gedurende de looptijd van de vergunning is vrijgesteld van de plicht een huisvestingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening te bezitten om de woning te mogen betrekken;
5. Dat huurder/bewoner de onder a bedoelde woonruimte van verhuurder wenst te huren;
6. Dat op deze huurovereenkomst van toepassing is het bepaalde in artikelen 15 en 16 van de Leegstandwet;
7. Dat partijen zijn overeengekomen dat op deze huurovereenkomst de artikelen 206 lid 3, 216 lid 3, 230, 232, 242, 247, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn;
8. Dat partijen hun afspraken dienaangaande in deze overeenkomst willen vastleggen;

**KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

#### 1. KERNGEGEVENS VAN DE HUUROVEREENKOMST

**1.1 Verhuurder**

 Naam : …………………..

Gevolmachtigde : …………………..

 Adres : …………………..

 Postcode/Plaats : …………………..

 Telefoonnummers : …………………..

Email adressen : …………………..

Bankrekening IBAN/BIC :…………………..

t.n.v. :

**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 medehuurders):**

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:

Adres : .......................

Postcode/Plaats : .......................

Met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.

Omschrijving van het gehuurde:

a. Type woning: ....................

b. Aantal kamers: .................

c. Buitenruimten: ..................

d. Parkeren: ..........................

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. …………………..

**1.5 Duur van de huurovereenkomst en gegevens Leegstandwetvergunning**

a. Ingangsdatum:…………………..

b. Minimale initiële huurperiode: **...… maand(en)**  **(6 maanden indien het gaat om een voormalige koopwoning / 3 maanden indien het gaat om een huurwoning die voorheen niet op basis van de Leegstandwet werd verhuurd)**

c. Begindatum volgens de Leegstandwetvergunning : …………………..

d. Einddatum volgens de Leegstandwetvergunning :…………………..

e. Nummer van de Leegstandwetvergunning : …………………..

f. Datum van de Leegstandwetvergunning : …………………..

g. Initiële huurprijs volgens de Leegstandwetvergunning : …………………..

**1.6 Betalingsverplichtingen**

 Totale betalingsverplichting huurder samengesteld uit:

a. Huurprijs : **€ .............**

1. Vergoeding meubilering/stoffering/inventaris : **€ .............**
2. Voorschotbedrag overige leveringen en diensten : **€ .............**

Totaal : **€ ..............**

 Betaalperiode : **per maand**

 Waarborgsom / Bankgarantie : **€ .................**

 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 (**aankruisen en eventueel nader invullen wat van toepassing is**):

 O elektriciteit

 O gas

 O warmte

 O warm water

 O water

 O KTV

 O internetaansluiting

 O verbruik wateralgemene ruimte

 O verbruik elektriciteit algemene ruimte

 O schoonmaak algemene ruimte

 O stoffering en aankleding/meubilering algemene ruimte

 O glasbewassing algemene ruimte

 O glasbewassing buitenbeglazing

 O riool ontstoppingsfonds

 O fonds glasbreuk

 O meubilering/stoffering in de woning (conform de inventarislijst; zie artikel 2.4)

 O interne afwerking

 O beheer/administratie van de service(kosten)

 O …………………..

 O …………………..

 O …………………..

* 1. **Beheerder**

Als beheerder van verhuurder treedt op:

Naam : …………………..

Adres : …………………..

 Postcode/Plaats : …………………..

 Telefoonnummers :…………………..

Emailadressen :…………………..

#### 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 betalingsverplichting en overigens met inachtneming van de navolgende bepalingen.

**2.2 Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte**

Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de "Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte” (d.d. 1 juli 2023), hierna te noemen de "Algemene Huurvoorwaarden". Deze Algemene Huurvoorwaarden 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 plafondafwerking, 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.

Daarnaast is of zal een beschrijving van (onder meer) de staat van onderhoud van het gehuurde bij aanvang van de huur worden opgemaakt op de wijze, zoals is omschreven in artikel 2.3 e.v. Algemene Huurvoorwaarden.

**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 als bedoeld in artikel 3.22 Algemene Huurvoorwaarden.

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 Maximale duur van de overeenkomst**

De overeenkomst eindigt conform het bepaalde in artikel 16 lid 7 en artikel 15 lid 7 Leegstandwet van rechtswege, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, uiterlijk op de datum dat de in de considerans onder c genoemde vergunning van Burgemeester en Wethouders, al dan niet na verlenging daarvan, haar geldigheid verliest.

**3.2 Opzegging en beëindiging van de overeenkomst**

 Verhuurder en huurder kunnen de huurovereenkomst vóór het einde van de geldigheidsduur van de vergunning tussentijds opzeggen. Tussentijdse opzegging geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. Verhuurder kan de huurovereenkomst niet opzeggen gedurende de periode genoemd in artikel 1.5b. De opzegtermijn van de verhuurder is drie volle kalendermaanden. De opzegtermijn van de huurder is één volle kalendermaand.

Huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst te allen tijde met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum.

**3.3 Ontruiming**

Huurder verbindt zich hierbij uitdrukkelijk om het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst 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.

#### 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. Indien de huurovereenkomst tot stand is gekomen door bemiddeling van een voor verhuurder optredende makelaar, zal huurder vorenbedoelde betaling voldoen **aan die makelaar**, als vermeld in artikel 11, op een door die makelaar aan te geven wijze. Na ontvangst daarvan zal de betreffende makelaar de totale huursom over de eerste betaalperiode en de waarborgsom terstond aan verhuurder doorbetalen (eventueel met verrekening van hetgeen verhuurder verschuldigd is aan de makelaar).

**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

Vrije sector huurwoning

**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. [[1]](#footnote-1)

  **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).[[2]](#footnote-2) 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%.

 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:[[3]](#footnote-3)

  *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 gebruikt 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.

 Gereguleerde huurwoning

**5.5** Indien het gehuurde een niet-geliberaliseerde huurprijs heeft (gereguleerde huurwoning) is het bepaalde in artikelen 5.1 tot en met 5.4 niet van toepassing. In dat geval zal de huurprijs jaarlijks worden aangepast op de in de wet bepaalde wijze (artikelen 7:252, 252a, 252b, 252c en 253 BW). Dat betekent dat de huurprijs op voorstel van verhuurder kan worden gewijzigd met een percentage of bedrag dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage of bedrag (waarvan de hoogte afhankelijk is van het inkomen van huurder) voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

#### 6. BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN

**6.1** Naast de ter beschikking stelling van het gehuurde en de 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.

**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. AFWIJKINGEN VAN DE ALGEMENE HUURVOORWAARDEN**

In afwijking van de Algemene Huurvoorwaarden gelden tussen huurder en verhuurder de volgende bepalingen:

**7.1** ....................................................................................................

**8.** **BIJZONDERE BEPALINGEN**

**8.1** Verhuurder heeft aan huurder het "Document Wet goed verhuurderschap en Regeling goed verhuurderschap" overhandigd, bevattende onder meer informatie over de rechten en verplichtingen van partijen, soorten huurovereenkomsten, mogelijkheden en beperkingen tot het binnentreden van het gehuurde door verhuurder en mogelijkheden die de huurder heeft om zich te wenden tot een contactpunt/meldpunt van de gemeente, de huurcommissie en de kantonrechter.

**8.2** ....................................................................................................

**9. BIJZONDERE BEPALINGEN (LEEGSTANDWET)**

**9.1 Huurder verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de voorgenomen verkoop door verhuurder van het gehuurde en met zijn rechtspositie als gevolg van deze verhuur op grond van een vergunning Leegstandswet. Huurder verklaart voorts zijn volledige medewerking te zullen verlenen aan de voorgenomen verkoop van het gehuurde, onder meer door bezichtigingen met potentiële kopers toe te laten en het gehuurde in presentabele staat te houden tijdens bezichtigingen.**

**9.2** Bij de uitoefening van hun rechten zullen huurder en verhuurder rekening houden met de omstandigheid dat verhuurder voornemens is het gehuurde te verkopen zonder aanspraken van gebruikers of huurder.

**9.3** Artikelen 206 lid 3, 216 lid 3, 230, 232, 242, 247, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op deze huurovereenkomst.

**10. VERKORT AANGEDUIDE BELANGRIJKE REGELINGEN UIT DE ALGEMENE HUURVOORWAARDEN**

**Hieronder volgen verkort aangeduide belangrijke regelingen uit de Algemene Huurvoorwaarden (AHV), die daarin nader zijn uitgewerkt. Bepalend is de betreffende tekst van de Algemene Huurvoorwaarden.**

**10.1** Huurder en verhuurder zullen het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst samen inspecteren en verplichten zich een inventarislijst en een opnamerapport met beschrijving van het gehuurde te dateren en voor akkoord te ondertekenen. De inventarislijst en het opnamerapport zullen deel uitmaken van deze huurovereenkomst (artikel 2.3 AHV)

**10.2** Veranderingen aan het gehuurde zijn uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 3.12 e.v. AHV).

**10.3** Het is niet toegestaan een of meer huisdieren te houden in het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 3.12 en 3.18 AHV).

**10.4** Het is huurder verboden zijn geluid- c.q. beeld installatie en/of muziekinstrumenten zo luid te doen klinken dat dit als storend kan worden ervaren door buren (artikel 3.11 AHV).

**10.5** Het is huurder verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden. Dit verbod betreft ook de verhuur of ingebruikgeving aan derden via internetsites zoals Airbnb. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 3.22 e.v. AHV).

**10.6** Alle eventuele beschadigingen aan het gehuurde of daarin aanwezige eigendommen van verhuurder dienen door huurder terstond gemeld te worden aan verhuurder (artikel 7.4 AHV).

**10.7** Huurder is verplicht om het gehuurde ter beschikking te stellen voor bezichtiging aan potentiële kopers of nieuwe gebruikers van het gehuurde. Verhuurder zal eventuele bezichtigingen van tevoren aankondigen en in overleg met huurder plannen. Tevens zal huurder het aanbrengen van verkoop- of verhuur aankondigingen gedogen. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 11.2 e.v. AHV).

**10.8** Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres meedelen, zich uitschrijven uit de Gemeentelijke Basisadministratie en een eventuele aan het adres gekoppelde parkeervergunning opzeggen bij de gemeente (artikel 18.2 AHV).

**10.9** Voor het einde van de huur zal het gehuurde geïnspecteerd worden door beide partijen. Het gehuurde dient door huurder opgeleverd te worden in dezelfde staat als waarin deze aanvaard is, zoals is vastgelegd in de aan deze huurovereenkomst gehechte woningomschrijving en inventarislijst. Indien huurder het gehuurde niet naar behoren en schoon heeft opgeleverd, zal verhuurder het gehuurde professioneel laten schoon maken en/of repareren en de kosten daarvan bij huurder in rekening brengen (artikel 17.2 e.v. AHV).

**10.10** Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken en/of aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 26 AHV).

**10.11** Huurder verklaart zich bekend met het feit dat het verboden is te (laten) roken in het gehuurde. Huurder is aansprakelijk voor de (nicotine)schade die is ontstaan door het niet naleven van dit verbod (artikel 36 AHV).

#### 11. 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:

- de huiseigenaar of (daartoe bevoegde) beheerder, ingeval van onderverhuur;

- de gemeente;

- de vereniging van eigenaren;

- de hypotheeknemer(s);

- de verzekeraar(s).

#### 12. BEMIDDELING DOOR MAKELAAR(S)

**12.1** Deze huurovereenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van ………………, als makelaar optredend in opdracht van huurder, en/of………………, als makelaar optredend in opdracht van verhuurder, volgens hun respectieve voorwaarden en tarieven, welke tevoren aan partijen zijn bekendgemaakt.

**12.2** Partijen zullen de makelaar(s) nimmer aansprakelijk houden, indien de andere partij bij deze huurovereenkomst tekortschiet in de nakoming van enige daaruit voortvloeiende verplichting.

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

Verhuurder: ............................. Huurder: .............................

**­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

O Kopie paspoort huurder/bewoner

O Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte (d.d. 1 juli 2023)

O Opnamerapport met een woningbeschrijving

O Inventarislijst/fotoreportage van de inventaris

O Document betreffende de energieprestatie

O Document Wet goed verhuurderschap en Regeling goed verhuurderschap

O Splitsingsreglement en huishoudelijk reglement

Partijen bevestigen door ondertekening hieronder de ontvangst van een eigen exemplaar van de Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte (d.d. 1 juli 2023) genoemd in artikel 2.2.

Verhuurder : ............................. Huurder : .............................

**­­­­­­­­­­­­­­­**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. 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. [↑](#footnote-ref-1)
2. Zie: https://wetten.overheid.nl/BWBR0014315/2023-01-01. [↑](#footnote-ref-2)
3. 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. [↑](#footnote-ref-3)