



-HUUROVEREENKOMST -
betreffende kamer(s) met de kamerverhuurvrijstelling
(inwoning)¹⁾

DE ONDERGETEKENDEN:

De heer/mevrouw, geboren teop19..., wonende aan de ... nr. ... te ..., hierna te noemen “**Verhuurder**”,²⁾

En

De heer/mevrouw, geboren teop19..., thans wonende aan de ... nr. ... te ...³⁾, hierna te noemen “**Huurder**”,³⁾

Hierna gezamenlijk te noemen “**Partijen**”

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Verhuurder een kamer van zijn woning wil verhuren aan huurder;
- Verhuurder gebruik wil maken van de Kamerverhuurvrijstelling van art. 3:114 IB2001;
- Huurder zich zal inschrijven in de basisadministratie op het woonadres van de Verhuurder;
- De huurprijs inclusief het gebruik van gas water en licht binnen de maximale kamerverhuurvrijstellingsfaciliteit zal vallen en jaarlijks aan de nieuwe maxima zullen worden aangepast;
-
- Partijen e.e.a. als volgt schriftelijk willen vastleggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Huurobject en bestemming

1. Verhuurder verklaart te hebben verhuurd aan huurder, die verklaart te hebben gehuurd van verhuurder, de onzelfstandige woonruimte, bestaande uit een kamer, te weten de achterkamer op de eerste verdieping, met medegebruik van de keuken, het toilet en de douchecel op de eerste verdieping samen met de huurder van de voorkamer op de eerste verdieping en met medegebruik van de verkeersruimten op de eerste verdieping en tussen de voordeur en de eerste verdieping samen met verhuurder en de andere bewoners van de woning
Of:....⁴⁾,
welke onzelfstandige woonruimte deel uitmaakt van de woning, waarin verhuurder zijn hoofdverblijf heeft en die is gelegen aan de ... nr. ... te ...⁵⁾, hierna te noemen “**het huurobject**”.
2. Indien bij deze huurovereenkomst ook roerende zaken aan huurder in gebruik en/of medegebruik zijn gegeven, vindt dat vermelding en regeling in art. 4 lid 9 tot en met art. 4 lid 13 van deze huurovereenkomst.⁶⁾
3. Het huurobject is nader aangeduid op een aan deze huurovereenkomst gehechte en door partijen getekende of geparafeerde tekening (**Bijlage 1**) en op een aan deze huurovereenkomst gehechte of nog te hechten en door partijen getekende beschrijving van



de staat van aanvaarding van het huurobject door huurder met vermelding van eventueel daarbij geconstateerde gebreken, eventueel aangevuld met fotomateriaal en/of videomateriaal (*Bijlage 2*).⁷⁾

4. Huurder is verplicht het huurobject uitsluitend te gebruiken als woonruimte voor zichzelf.⁸⁾

Artikel 2 Huurtijd, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de tijd van negen maanden), ingaande op ... en dus eindigende op 201...⁹⁾¹⁰⁾
2. Bij het verstrijken van de in 2.1 bedoelde tijd wordt de huurovereenkomst bij gebreke van tijdige en rechtsgeldige opzegging tegen het einde van de in art. 2 lid 1 bedoelde tijd verlengd voor onbepaalde tijd.¹¹⁾
3. Opzegging van de huurovereenkomst dient plaats te vinden bij aangetekende brief of exploit tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, die niet voor het einde van de in art. 2 lid 1 bedoelde tijd ligt. De bij opzegging van de huurovereenkomst in acht te nemen termijn is voor huurder ten minste gelijk aan de tijd die tussen twee opvolgende voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, maar niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden, en is voor verhuurder ten minste drie maanden, vermeerderd met één maand voor elk jaar dat huurder ten tijde van de opzegging krachtens de huurovereenkomst ononderbroken het huurobject in gebruik heeft gehad, tot in totaal ten hoogste zes maanden.¹²⁾
4. Een opzegging van de huurovereenkomst die is gedaan op een kortere termijn dan voorgeschreven is in art. 2 lid 3 of enige ten tijde van deze opzegging geldende wettelijke bepaling, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van ten minste de voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.¹³⁾

Artikel 3 Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt bij de aanvang van de huurtijd € per maand .¹⁴⁾
2. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder jaarlijks per 1, voor het eerst per 1 201..., worden verhoogd met inachtneming van de desbetreffende wettelijke bepalingen, geldende voor woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs en de kamerverhuurvrijstelling van de wet inkomstenbelasting 2001.¹⁵⁾¹⁶⁾
3. Indien en zodra de in art. 3 lid 2 bedoelde wettelijke bepalingen geen maximering van het percentage of het bedrag van de verhoging van de huurprijs meer behelzen, zal het in art. art 3 lid 2 bepaalde niet langer toepassing vinden en zal het in art. 3 lid 4 bepaalde voortaan toepassing vinden.
4. In het in art. 3 lid 3 bedoelde geval zal de huurprijs — automatisch en dus zonder dat daarvoor enige aanzegging nodig is — jaarlijks per 1 ..., voor het eerst per 1 ..., worden aangepast aan de hand van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), Alle Huishoudens, op basis van 2006= 100, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)¹⁸⁾, en wel door telkens de tot de datum van aanpassing geldende huurprijs te vermenigvuldigen met een breukgetal, waarvan de teller is het jaarprijsindexcijfer, geldende voor het laatst verstreken kalenderjaar voor de datum van ingang van de aangepaste huurprijs, en de noemer is het jaarprijsindexcijfer, geldende voor het aan dat laatst verstreken kalenderjaar voorafgegane kalenderjaar.¹⁷⁾
5. Aanpassing van de huurprijs als hiervoor bedoeld vindt echter niet plaats, indien zij zou leiden tot verlaging van de geldende huurprijs. Doet zich dit geval voor, dan vindt eerst

weer aanpassing van de huurprijs plaats, indien en zodra het jaarprijsindexcijfer voor het laatst verstreken kalenderjaar voor een aanpassingsdatum hoger ligt dan het bij de laatste geëffectueerde aanpassing als teller gebruikte jaarprijsindexcijfer, en wel enkel in dat geval door hantering van het eerstbedoelde jaarprijsindexcijfer als teller en het laatstbedoelde jaarprijsindexcijfer als noemer; hierna wordt het hiervoor bepaalde dan weer van toepassing.

6. Verder vindt er geen huurverhoging plaats hoger dan het maximum zoals gesteld in de kamerverhuurvrijstelling, zoals opgenomen in art. 3:114 IB 2001. De huur zal binnen de daar gestelde grenzen zijn indien de verhuurder wil voldoen aan de voornoemde kamerverhuurvrijstelling.
7. Telkens zodra de hiervoor bedoelde CPI op een meer recente tijdbasis gepubliceerd worden, zullen de CPI op deze meer recente tijdbasis hiervoor in de plaats treden en gehanteerd worden. Wanneer de publicatie van de hiervoor bedoelde CPI gestaakt mocht worden, zullen daarvoor in de plaats treden zo veel mogelijk overeenkomende c.q. vergelijkbare jaarprijsindexcijfers, vast te stellen door partijen in onderling overleg of, bij gebreke van overeenstemming tussen partijen hierover, op verzoek van de meest gerede partij door middel van bindend advies door de directeur van het CBS, telkens op de meest recente tijdbasis als gepubliceerd door het CBS, en zo ook vervolgens. Eventuele aan dat bindend advies verbonden kosten worden door partijen ieder voor de helft gedragen.

Artikel 4 Servicekosten

1. Door verhuurder zal voor rekening van huurder wel/niet worden zorg gedragen voor de levering van zaken en/of diensten (service) in verband met de bewoning van het huurobject door huurder.¹⁹⁾
2. Indien de partijen in art. 4 lid 1 zijn overeengekomen dat door verhuurder voor rekening van huurder wel zal worden zorg gedragen voor de levering van zaken en/of diensten (service) in verband met de bewoning van het huurobject door huurder, betreft dit de volgende zaken en/of diensten (service):²⁰⁾
3. Met betrekking tot het door verhuurder voor rekening van huurder zorg dragen voor de levering van de in art 4 bedoelde zaken en/of diensten (service) geldt verder het in art 4 lid 4 tot en met art 4 lid 13 bepaalde.²¹⁾
4. Huurder is aan verhuurder met betrekking tot de servicekosten verschuldigd de vergoeding die door partijen is overeengekomen of, bij gebreke van overeenstemming, de vergoeding die in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd.²²⁾
5. Indien en voor zover de levering van zaken en/of diensten geheel of mede wordt verricht aan of ten behoeve van een aantal huurders gezamenlijk, waaronder huurder, en/of ook aan of ten behoeve van verhuurder zelf wordt verricht, wordt het redelijkerwijze voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten daarvan door verhuurder bepaald, waarbij door verhuurder geen rekening behoeft te worden gehouden met de vraag of huurder daarvan al dan niet feitelijk gebruikmaakt. Deze bepaling geldt niet indien en voor zover in art. 4 of elders in deze huurovereenkomst al een verdeelsleutel is opgenomen met betrekking tot de kosten van de levering van zaken en/of diensten als hiervoor bedoeld; in dit laatste geval geldt echter wel dat ook die verdeelsleutel op de desbetreffende kosten toepassing vindt ongeacht de vraag of huurder al dan niet van die geleverde zaken en/of diensten feitelijk gebruikmaakt.²³⁾
6. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op

zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk, waaronder huurder, geleverd kunnen worden en ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Heeft huurder niet met de wijziging ingestemd, dan kan huurder binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat met ten minste 70% van de huurders overeenstemming is bereikt, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.²⁴⁾

7. Verhuurder is, voor zover tot de levering van zaken en/of diensten behoort de levering van gas, elektriciteit, olie, warm water, koud water en/of warmte aan of ten behoeve van een aantal huurders gezamenlijk, waaronder huurder, en/of ook aan of ten behoeve van verhuurder zelf, bevoegd om de wijze van bepaling van het verbruik daarvan en/of de wijze van bepaling van het aandeel van huurder daarin, indien dit aan verhuurder geraden en redelijk voorkomt, na overleg met huurder, te wijzigen.
8. Verhuurder verstrekt aan huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat verstreken kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die servicekosten. Indien en voor zover aan verhuurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van (omstreeks) twaalf maanden, die een boekjaar vormt en ergens in dat verstreken kalenderjaar eindigt, neemt verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op.²⁵⁾
9. Bij beëindiging van de huurovereenkomst verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht als in art 4 lid 8 bedoeld, over het tijdvak van het kalenderjaar dat op het tijdstip van die beëindiging reeds is verstreken, en wel uiterlijk zes maanden na het verstrijken van dit gehele kalenderjaar.²⁶⁾
10. Verhuurder biedt aan huurder desverzocht de gelegenheid, gedurende een redelijke termijn na de dag van verstrekking van een overzicht als in art 4 lid 8 of art. 4 lid 9 bedoeld, tot inzage van de aan dat overzicht ten grondslag liggende gegevens of afschriften daarvan. De hier bedoelde redelijke termijn wordt door partijen hierbij gesteld op één maand.²⁷⁾
11. Ter zake van de hierboven bedoelde levering van zaken en/of diensten is huurder aan verhuurder bij de aanvang van deze huurovereenkomst verschuldigd een voorschot op de in art 4 lid 4 bedoelde vergoeding (servicekosten) van € per maand.²⁸⁾
12. Het in art 4 lid 11 bedoelde voorschotbedrag mag, tenzij na het ingaan van deze huurovereenkomst anders tussen partijen wordt overeengekomen, worden verhoogd:
 - met ingang van de dag, volgende op het einde van de maand waarin een overeengekomen uitbreiding van de levering van zaken of diensten heeft plaatsgevonden, dan wel met ingang van de maand met ingang waarvan die uitbreiding heeft plaatsgevonden;
 - met ingang van de dag, volgende op de maand waarin het laatste overzicht, als in art 4 lid 8 bedoeld, aan huurder is verstrekt, met dien verstande dat elk overzicht slechts eenmaal tot een verhoging mag leiden.²⁹⁾
13. Op basis van elk overzicht als in art. 4 lid 8 en art. 4 lid 9 bedoeld, vindt telkens, rekening houdende met de ontvangen voorschotbedragen en met de in rekening gebrachte servicekosten, binnen één maand na de dag van verstrekking van het overzicht afrekening over het betrokken tijdvak tussen partijen plaats, door middel van tijdige bijbetaling of terugbetaling.

Artikel 5 Betalingsverplichtingen van huurder



1. Blijkens het voorgaande heeft huurder bij de aanvang van de huurtijd jegens verhuurder de volgende betalingsverplichtingen per maand:
 - de in art. 4 lid 1 bedoelde huurprijs € ...
 - het in art. 4 lid 11 bedoelde voorschot op de servicekosten, indien is overeengekomen dat door verhuurder voor rekening van huurder wel wordt zorg gedragen voor leveringen van zaken en/of diensten (service) €, Totaal: €³⁰⁾
2. Huurder moet de in art 4 lid 11 bedoelde bedragen, met inachtneming van wijzigingen daarin krachtens het in deze huurovereenkomst of bij nadere overeenkomst bepaalde of krachtens enige uitspraak van de huurcommissie, belastinginspecteur of de rechter, steeds ineens en bij vooruitbetaling vóór of uiterlijk op de eerste dag van elke maand, en zonder toepassing van enige (aanspraak op) korting, verrekening of opschorting, aan verhuurder voldoen op de door verhuurder opgegeven c.q. op te geven wijze.
3. Het rekeningnummer waarop de verschuldigde betalingen op kunnen worden opgemaakt is: (A Bank) ten name van

Artikel 6 Daadwerkelijk en behoorlijk gebruik door huurder zelf

1. Huurder is verplicht het huurobject, in overeenstemming met de bestemming van woonruimte, daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te bewonen en te gebruiken. Huurder is ook verplicht het huurobject als hoofdverblijf te bewonen en te gebruiken; gebruik van het huurobject als tweede woning is daarbij niet toegestaan. Het is aan huurder niet toegestaan het huurobject door enige andere persoon dan door huurder zelf (mede) te laten bewonen en gebruiken, tijdelijk of blijvend, of daarin door enige andere persoon te laten logeren, incidenteel of tijdelijk of blijvend.
2. Gebruik van het huurobject of enig deel daarvan als hennepkwekerij, om het even of dat geschiedt ter verkrijging van winst of voor zelfvoorziening, of voor de handel in verdovende middelen is aan huurder evenmin toegestaan. Het is aan huurder ook verboden in het huurobject enige nering, handel of huisindustrie uit te oefenen dan wel door enig ander te laten uitoefenen of te dulden dat dit gebeurt.³¹⁾³²⁾

Aldus overeengekomen in drievoud en opgemaakt en ondertekend te op ...
..... 201...

Verhuurder

Huurder

De heer/mevrouw

De heer/mevrouw

Bijlagen:

Bijlage 1: tekening van het huurobject

Bijlage 2: beschrijving van de staat van oplevering van het huurobject aan huurder