HUUROVEREENKOMST ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

ONDERGETEKENDEN:

naam:	De heer P.A.G. Vermijs
gevestigd/wonende te:	Theresiastraat 17
postcode:	5041 BG
woonplaats:	Tilburg

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door RNC Wonen in haar hoedanigheid handelende als gevolmachtigde van eigenaar

gevestigd te 5066 EC Moergestel**,** Schoolstraat 11

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

De heer:	J.J. Gouka (Jop)
geboren op:	10-03-2004
te:	Vlaardingen
documentnummer:	NMKP4JBB3
gevestigd/wonende te:	Hilleborg 14
postcode:	5091 TM
woonplaats:	Middelbeers
e-mail:	jopgouka@gmail.com
telefoonnummer:	06 51 76 40 19

hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna ‘het gehuurde’ genoemd, plaatselijk bekend:

> kamer 1 gelegen aan de Goirkestraat 135, 5046 GG in Tilburg met het medegebruik van de gezamenlijke entree, keuken, badkamer, toilet en buitenruimte.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als onzelfstandige woonruimte door maximaal **1 persoon** zijnde enkel en alleen hierboven genoemde huurder.

1.3 Bij de sleuteloverdracht worden van het gehuurde foto’s gemaakt en een inspectieformulier opgesteld waarin de staat van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst wordt vastgelegd.

2. Voorwaarden
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 25 juli 2024 en gedeponeerd op 6 augustus 2024 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 20/2024, 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 overeenkomst is aangegaan voor de duur van minimaal 12 maanden

ingaande op 01-10-2025 en lopende tot en met 30-09-2026.

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.1 van de algemene bepalingen, met inachtneming van een opzegtermijn voor huurder van minimaal twee volle kalendermaanden.

3.2 Indien verhuurder, buiten zijn schuld, het gehuurde niet op de overeengekomen ingangsdatum ter beschikking kan stellen aan huurder dan schuiven de verplichtingen van huurder en verhuurder op tot de datum dat verhuurder het gehuurde ter beschikking kan stellen, zonder dat verhuurder schadeplichtig is.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit
- de maandelijkse kale huurprijs
- de vergoeding voor de onder artikel 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (voorschot servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem aan voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

Huur	353,25
Voorschot servicekosten	85,00
Totaal	**€ 438,25**

Zegge: vierhonderd en achtendertig euro en vijfentwintig eurocent

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 01-10-2025 tot en met 31-10-2025 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 438,25**.

Huurder zal dit bedrag, te verhogen met de ingevolge artikel 10.11 te betalen borg ad **€ 706,50** derhalve in totaal **€ 1.144,75** voldoen voor het tekenen van de huurovereenkomst.

4.6 Huurder zal de maandelijkse huurprijs voldoen door automatische bankoverboeking op **bankrekening NL78 RABO 0157 7189 05 ten name van RNC Wonen** onder vermelding van naam en adres van het gehuurde.

4.7 Verhuurder zal de waarborgsom aan de huurder restitueren, na verrekening van hetgeen verhuurder nog van huurder uit hoofde van deze overeenkomst te vorderen heeft, binnen één maand na het einde van de huurovereenkomst.

4.8 Indien en voor zover huurder in strijd met de overeenkomst binnen de eerste minimale huurperiode het gehuurde verlaat, verbeurt huurder aan verhuurder een boete ter hoogte van de waarborgsom, behoudens het recht van verhuurder om aanvullende schade te kunnen vorderen.

Huurprijswijziging
5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 01-07-2026 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft[1], is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 01-07-2026 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 16 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten
6.1 De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:
x gas
x water
x elektriciteit
x gebruik gemeenschappelijke wasmachine en/of droger
x internet (gedeeld door aantal eenheden)
x gas en elektra algemene ruimten
x periodieke schoonmaak en onderhoud algemene ruimtes (gedeeld door aantal eenheden)
x afschrijving stoffering en meubels (20% per jaar)
x afschrijving keukenapparatuur
x glazen wassen (voorzijde)
x ongediertebestrijding (preventief en indien nodig actief)
x verwarming management systeem onderhoud incl. abonnement
x brandbeveiligingsmiddelen
x huismeester/beheer
x glasverzekering (gedeeld over aantal eenheden)
x gemeentelijke belastingen
x administratiekosten (5% van servicekosten met een minimum van € 7,50)
x overige servicekosten

[1] Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

Belastingen en andere heffingen

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

a. de onroerende zaakbelasting en de 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;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren 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
   - 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.

7.2 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. De belastingen en andere heffingen worden, in geval er sprake is van een onzelfstandige woonruimte, naar rato van het aantal huurders/gebruikers van de woning doorberekend.

Woonplaats

8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. 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.

8.2 Bij einde huurovereenkomst dient huurder zich uit te schrijven uit de gemeentelijke basisadministratie van de betreffende gemeente en hier bewijs van te overleggen voordat de (rest) waarborgsom kan worden gerestitueerd aan huurder.
U kunt hiervoor gebruik maken van het “formulier aangifte adreswijziging” welke u kunt downloaden op de website van de betreffende gemeente.

Beheerder

9. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

RNC Wonen
Schoolstraat 11
5066 EC Moergestel
T. +31 (0)13 303 03 56
E. info@rncwonen.nl

In geval van storingen graag mailen naar storingen@rncwonen.nl

Bijzondere bepalingen

10.1 Het is huurder verboden om in het gehuurde, waaronder de gemeenschappelijke ruimten, extra elektrische apparaten te plaatsen met een vermogen groter dan 1100 Watt, waarbij in ieder geval heeft te gelden dat er geen kookapparatuur, waaronder kookplaten, tosti-ijzers, magnetrons, ovens e.d., verwarmingsapparatuur, waaronder gaskachels, e.d., op de kamer geplaatst mogen worden. Handelt huurder in strijd met deze bepaling, dan verbeurt huurder ten behoeve van verhuurder een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 400,-, behoudens het recht van verhuurder om nog een aanvullende schadevergoeding te kunnen vorderen.

10.2 In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.2 van de algemene bepalingen geldt dat, indien verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat de woning is onderverhuurd aan derden, huurder moet aantonen dat hij onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden.

10.3 In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.3 van de algemene bepalingen zal huurder, in deze gebruikmakend van de bevoegdheid ex artikel 7:206 lid 3 BW, verhuurder daarvan per aangetekende brief in kennis stellen, onder gelijktijdige vermelding van een gespecificeerde opgave van de door huurder te verrichten werkzaamheden en de daarmee gemoeid zijnde kosten, alsmede van de hinder die de werkzaamheden voor de andere huurders van verhuurder en de overige omwonende meebrengt, met opgave van maatregelen die huurder zal treffen om deze hinder tot een minimum te beperken. Huurder verplicht zich voorts de door hem zelf uit te voeren werkzaamheden adequaat, efficiënt en zonder onderbreken op de kortst mogelijke termijn te voltooien.

10.4 In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.6 van de algemene bepalingen heeft verhuurder het recht om aan de aldaar genoemde toestemming nadere voorwaarden te verbinden, waaronder de eis dat de huurder een extra waarborg stelt, verband houdende met de door huurder, verzochte wijziging/toevoeging, alsmede de kosten om het gehuurde weer in oorspronkelijke staat terug te brengen.

10.5 In aansluiting op artikel 14 van de algemene bepalingen is het huurder verboden, zonder schriftelijke toestemming van verhuurder, in het gehuurde huisdieren te houden. Voorts is het huurder in aansluiting op het bepaalde in artikel 14.3 sub c van de algemene bepalingen verboden om in het gehuurde drugs te gebruiken. Handelen in strijd met artikel 14.3 sub c, alsmede het hiervoor genoemde verbod van gebruik van drugs, leidt tot een toerekenbare tekortkoming die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

10.6 Huurder is verplicht een inboedelverzekering en een AVP-verzekering (aansprakelijkheidsverzekering voor particulieren) af te sluiten en op verzoek van verhuurder polis bewijzen te overleggen.

10.7 In aansluiting op het bepaalde in artikel 13 van de algemene bepalingen is huurder aansprakelijk voor schade, waaronder te begrijpen eventuele gevolgschade, alsmede schade aan derden, als gevolg van bevriezing van leidingen, verstoppingen van riool, verstoppingen van schoorsteen, het schoonmaken van gaskachels, tenzij verhuurder een servicecontract heeft en het schoonmaken van de woning bij vertrek. Indien het gehuurde niet schoon wordt achtergelaten zal er minimaal een bedrag van €125,00 in rekening worden gebracht aan schoonmaakkosten en deze zullen dan worden verrekend met de waarborgsom.

10.8 Huurder en verhuurder komen overeen dat verhuurder drie maal per jaar een inspectie mag uitvoeren in het gehuurde. Verhuurder zal hierover minimaal 24 uur van tevoren een afspraak maken met de huurder.

10.9 De gemeenschappelijke ruimten mogen slechts gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming. Verboden is om in algemene ruimten zaken op te slaan zoals afval, fietsen en andere roerende zaken. Indien en voor zover er in strijd gehandeld wordt met deze bepaling verbeurt huurder een boete van € 100,00, behoudens het recht van verhuurder om aanvullende schadevergoedingen te kunnen vorderen. Bovendien heeft verhuurder het recht om de zaken die in de algemene ruimten worden opgeslagen te (doen) verwijderen en de kosten daarvan te verrekenen/verhalen op de huurder.

10.10 In aansluiting op het bepaalde in artikel 4 van de algemene bepalingen behoeft huurder toestemming indien en voor zover hij een wijziging aanbrengt in de stoffering van het gehuurde, indien en voor zover de stoffering onderdeel uitmaakt van het gehuurde. Het is huurder voorts niet toegestaan om in het gehuurde harde vloerbedekking te gebruiken, zonder schriftelijke toestemming van verhuurder.

10.11.1 Huurder zal bij ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom betalen ter grootte van **€ 706,50.**

10.11.2 De waarborgsom ziet op de juiste nakoming door huurder en al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. Over de waarborgsom wordt bij teruggave geen rente vergoed. Indien tijdens de huurovereenkomst de waarborgsom door verhuurder aangesproken wordt, dient huurder op eerste verzoek van verhuurder direct een waarborgsom tot het overeengekomen bedrag te stellen. Huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met enige betalingsverplichting die hij op basis van de onderhavige huurovereenkomst heeft.

10.11.3 Verhuurder zal de waarborgsom aan het einde van de huurovereenkomst restitueren, na verrekening van hetgeen verhuurder nog van huurder uit hoofde van de huurovereenkomst te vorderen heeft, zulks binnen één maand na het einde van de huurovereenkomst.

10.11.4 Indien en voor zover huurder in strijd met de overeenkomst binnen de eerste huurperiode het gehuurde verlaat, verbeurt huurder aan verhuurder een boete ter hoogte van de waarborgsom, behoudens het recht van verhuurder om aanvullende schade te kunnen vorderen.

10.12 Huurder geeft beheerder van het gehuurde te allen tijde toestemming om de gemeenschappelijke ruimten zoals (indien van toepassing) gang, keuken, badkamer, toilet en tuin te betreden.

10.13 Het is huurder verboden om in de gemeenschappelijke ruimten van het gehuurde te roken.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats Datum Plaats Datum

(huurder(s)) (verhuurder)

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

Handtekening Huurder