

Huurovereenkomst

Voor zelfstandige woonruimte



Ondergetekenden;

naam verhuurder

adres

postcode

plaats

en

naam huurder(s)

adres

postcode

plaats

komen het volgende overeen:

Woonruimte

Artikel 1

1 Verhuurder verhuurt met ingang van - -
(dag-maand-jaar) aan huurder de woning gelegen aan de/het

.....

te

2 De woning is een zelfstandige woonruimte en dient als zodanig te worden gebruikt. In de huur van de woning is mede begrepen het gebruik van de volgende ruimten: schuur/garage/carport/zolder/tuin/dakterras/balkon/..... / / / / /
(doorhalen wat niet van toepassing is, aanvullen waar nodig)

Het bouwjaar van de woning is

Tijdsduur

Artikel 2

De overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Huurprijs en servicekosten

Artikel 3

1 Huurder betaalt voor het gebruik van de in artikel 1 genoemde woning aan verhuurder een huurprijs. Deze huurprijs bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst € per maand.

2 De huurprijs kan jaarlijks op de wettelijk voorgeschreven wijze worden verhoogd.

Artikel 4

1 De huurovereenkomst omvat naast het gebruik van de in artikel 1 genoemde woning ook de volgende leveringen en diensten, die door verhuurder worden verzorgd. Het maandelijks voorschotbedrag bedraagt € per maand.

Het bedrag is als volgt samengesteld:

Gas	€
Elektriciteit	€
Water	€
Internet / televisie / telefoon	€
Schoorsteenvegen	€
Glazenwassen	€
Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten	€
.....	€
.....	€
.....	€
.....	€
.....	€
.....	€
.....	€
.....	€

(doorhalen wat niet van toepassing is, aanvullen waar nodig)

2 Verhuurder verstrekt ieder jaar vóór 1 juli aan huurder een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten in het voorgaande kalenderjaar met vermelding van de wijze waarop deze kosten zijn berekend.

3 Geeft het overzicht een tegoed aan, dan betaalt verhuurder dit tegoed binnen één maand aan huurder terug. Tekorten worden door huurder ook binnen één maand aangezuiverd, tenzij huurder het niet eens is met de servicekostenafrekening en dit schriftelijk aan verhuurder kenbaar maakt.

Artikel 5

Huurder voldoet de huurprijs en het voorschot op de servicekosten, in totaal € iedere maand voor de vijfde van de maand door middel van overmaking naar IBAN: ten name van

Huurprijswijzigingen en geschillen als de huurovereenkomst betrekking heeft op zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs

Artikel 6

1 Indexeringsclausule Als deze huurovereenkomst betrekking heeft op een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs spreken verhuurder en huurder af dat de huurprijs voor het eerst per - - en daarna ieder jaar wordt aangepast. De jaarlijkse huurprijswijziging is gebaseerd op de Consumentenprijsindex voor alle huishoudens, zoals jaarlijks gepubliceerd door het CBS en is het inflatiepercentage van het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar van de huurverhoging.

2 Een voorstel tot jaarlijkse huurprijswijziging moet ten minste twee maanden voor de voorgestelde datum van ingang van de wijziging schriftelijk worden gedaan en dient te vermelden:

- de geldende huurprijs;
- het percentage waarmee de huurprijs wordt gewijzigd;
- de voorgestelde huurprijs;
- de voorgestelde datum van ingang van de voorgestelde huurprijs.

3 Als deze huurovereenkomst betrekking heeft op een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs spreken verhuurder en huurder af om geschillen, waaromtrent de huurcommissie bevoegd zou zijn uitspraak te doen indien artikel 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) daaraan niet in de weg zou staan, voor advies aan de huurcommissie voor te leggen. Het door de huurcommissie te geven advies geldt tussen huurder en verhuurder als bindend advies.

Oplevering bij aanvang van de huur

Artikel 7

1 Verhuurder en huurder stellen samen bij aanvang van de huurovereenkomst een opnamestaat vast. Deze opnamestaat omvat een nauwkeurige omschrijving van de staat van de woning en de daarin aanwezige inventaris. Verhuurder en huurder ontvangen beiden een van de betreffende datum voorzien en door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat. De opnamestaat maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

2 Huurder heeft het recht tot vier weken na het opmaken van de opnamestaat bij aangetekend schrijven in aanvulling daarop gebreken aan de verhuurder te melden.

3 Verhuurder is verplicht alle ingevolge lid 1 en 2 geconstateerde gebreken zo spoedig mogelijk te verhelpen.

Wijzigingen aan de woning tijdens de huurperiode

Artikel 8

1 De huurder is volledig vrij in het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen in en aan de woning die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.

2 Als de huurder ingrijpende veranderingen in of aan de woning wil aanbrengen, vraagt hij vóóraf toestemming aan de verhuurder. De verhuurder brengt voor de behandeling van deze verzoeken geen kosten in rekening.

3 De verhuurder geeft toestemming wanneer de voorgenomen verandering de verhuurbaarheid van de woning niet schaadt, dan wel niet leidt tot een waardedaling van de woning. Bovendien geeft de verhuurder toestemming als de voorgenomen veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de woning of het woongenot verhogen.

4 De verhuurder kan aan zijn toestemming niet de voorwaarde verbinden dat de veranderingen bij verhuizing van de huurder ongedaan worden gemaakt.

5 De huurder herstelt de gebreken aan de door hem aangebrachte veranderingen.

6 De verhuurder kan aan zijn toestemming een beperkt aantal voorwaarden verbinden, die betrekking hebben op:

- het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

7 Huurder en verhuurder spreken voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk af of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die op grond van een vergoedingsregeling wordt berekend.

8 Door de huurder op eigen kosten aangebrachte veranderingen leiden niet tot een verhoging van de huurprijs.

Artikel 9

De verhuurder mag niet zonder schriftelijke toestemming van de huurder wijzigingen in en aan de woning aanbrengen. Huurder is slechts gehouden deze toestemming aan verhuurder te geven indien dit gelet op de zwaarwegende belangen aan de zijde van de verhuurder in redelijkheid van huurder gevergd kan worden.

Oplevering van de woning bij einde van de huur

Artikel 10

1 Zo spoedig mogelijk na huuropzegging zal de woning op initiatief van verhuurder door de huurder en verhuurder samen worden gecontroleerd. De staat waarin de woning verkeert zal worden vastgelegd in een schriftelijk rapport. Verhuurder en huurder ontvangen beiden hiervan een van de betreffende datum voorzien en door partijen ondertekend exemplaar. Het rapport omschrijft de voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden. Geen andere herstelwerkzaamheden dan in het rapport omschreven kunnen door verhuurder in rekening worden gebracht, tenzij de herstelwerkzaamheden pas noodzakelijk zijn geworden nadat het rapport is opgemaakt.

2 Huurder zal de woning schoon en in een vergelijkbare staat van onderhoud (normale slijtage uitgezonderd) opleveren als de staat van onderhoud bij aanvang van de huurovereenkomst. Toegestane wijzigingen in en aan de woning hoeft huurder niet ongedaan te maken.

3 Voorzover bij aanvang van de huur geen opnamestaat als bedoeld in lid 1 van artikel 7 is opgemaakt, zal verhuurder, indien daarover een geschil bestaat, moeten bewijzen dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst in een betere staat verkeerde dan bij einde van de huur.

4 Huurder krijgt nadat het in het eerste lid bedoelde rapport is opgemaakt tot het einde van de huurperiode de tijd de voor zijn rekening komende herstelwerkzaamheden alsnog te (laten) verrichten. Is het tijdvak tussen het moment dat het rapport is opgemaakt en het moment dat de huurovereenkomst eindigt korter dan twee weken, dan krijgt huurder toch tot twee weken nadat het rapport is opgemaakt de tijd om de hiervoor gestelde herstelwerkzaamheden alsnog te (laten) verrichten, zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.

5 Daarna houdt verhuurder een eindinspectie waarvoor huurder tijdig wordt uitgenodigd om vast te stellen of huurder aan zijn opleveringsverplichting heeft voldaan. Van deze eindinspectie wordt ook een rapport opgemaakt. Zonodig krijgt de huurder na de eindinspectie nog twee werkdagen de gelegenheid tot het herstel van bij de eindinspectie geconstateerde gebreken, zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.

Overige verplichtingen verhuurder

Artikel 11

Verhuurder is verplicht de woning bij aanvang van de huur aan huurder ter beschikking te stellen en huurder de sleutels van de woning te overhandigen.

Artikel 12

Verhuurder verschaft huurder het rustig genot van de woning en respecteert de privacy van huurder.

Artikel 13

Verhuurder zal tijdens de huurperiode alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de woning verrichten, voor zover deze niet ten laste van huurder komen.

Artikel 14

Verhuurder zal tijdens de huurperiode alle gebreken opheffen zodra deze gemeld zijn. Verhuurder is aansprakelijk voor de schade die uit deze gebreken voortvloeit.

Overige verplichtingen huurder

Artikel 15

Huurder moet de woning als een goed huurder gebruiken. Huurder is verplicht de woning zelf te bewonen en is gehouden de woning behoorlijk en conform de overeengekomen bestemming te bewonen. Huurder zal niet zonder toestemming van verhuurder de gehele woning onderverhuren, wederverhuren of in gebruik afstaan. Huurder mag geen hinder en overlast aan omwonenden veroorzaken.

Artikel 16

1 Huurder is gehouden kenbare onderhoudsgebreken die voor rekening van verhuurder komen direct aan verhuurder te melden. Huurder is verplicht dringende werkzaamheden die voor rekening van verhuurder zijn, te gedogen.

2 Huurder verricht de onderhoudswerkzaamheden die voor zijn rekening komen. Voor rekening van huurder zijn:

- het witten, sauzen, behangen en schilderen binnen de woning;
- het vervangen van gebroken ruiten;
- het verrichten van kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars en contactdozen, deurbel en dergelijke;
- het schoonhouden en ontstoppen van closetten, wastafels, gootstenen, douches, putten en goten, voorzover deze bereikbaar zijn voor de huurder;
- het onderhoud van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen ter voorkoming van bevriezing;
- het onderhoud van de tuin die bij de woning hoort;
- het jaarlijks vegen van de schoorsteen, voorzover deze bereikbaar is voor de huurder.

Deze werkzaamheden komen echter niet voor rekening van huurder wanneer deze het gevolg zijn van handelen of nalaten van verhuurder.

Einde van de huurovereenkomst

Artikel 17

1 Opzegging van de overeenkomst gebeurt door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot.

2 Huurder kan de overeenkomst tegen elke dag van de maand opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. Door opzegging door huurder wordt de huurovereenkomst beëindigd.

3 Verhuurder kan de overeenkomst opzeggen tegen de eerste van de maand. Verhuurder neemt daarbij een opzegtermijn van drie maanden in acht. Deze termijn wordt voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd met een maand verlengd tot maximaal zes maanden. Verhuurder geeft schriftelijk de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid.

4 De overeenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in te stemmen met huurbeëindiging. Na huuropzegging door verhuurder kan de rechter op vordering van verhuurder de datum bepalen waarop de overeenkomst zal eindigen.

5 Verhuurder en huurder kunnen tijdens de huurperiode de overeenkomst op een door hen te bepalen datum met wederzijds goedvinden beëindigen.

Slotbepaling

Artikel 18

Verhuurder en huurder ontvangen ieder een exemplaar van deze overeenkomst.

Aldus in voud opgemaakt te

.....

op - - (dag-maand-jaar)

Handtekening verhuurder:

Handtekening huurder:

Algemeen De huurovereenkomst kan worden aangegaan met één of meerdere huurders. Indien er meerdere huurders zijn hebben zij ieder een zelfstandig huurrecht, waarbij geldt dat zij ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle verplichtingen. De verhuurder kan iedere huurder afzonderlijk aanspreken voor bijvoorbeeld een huurachterstand ongeacht de wijze waarop deze is ontstaan.

Artikel 1 Onder zelfstandige woonruimte wordt verstaan een woning die een eigen voordeur heeft en is voorzien van een keuken, toilet en wasruimte. Kortom een woning waarin men kan verblijven zonder afhankelijk te zijn van essentiële voorzieningen buiten de woning.

Artikel 2 In principe worden huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd gesloten. Slechts in bepaalde uitzonderlijke situaties is een huurovereenkomst voor bepaalde tijd geldig.

Artikel 3 Lid 1 en 2. Hier moet de kale huurprijs vermeld worden. De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd. De regels die hierbij gelden staan in de wet. De redelijkheid van de huurprijs en van de huurverhoging kunnen meestal worden berekend op basis van het woningwaarderingstelsel. Bij een geschil over de huurprijs kunnen huurders en verhuurders zich in bepaalde gevallen tot de huurcommissie wenden.

Artikel 4 Hier wordt een opsomming gegeven van de bijkomende leveringen en diensten. Als er geen service is overeengekomen, kan dit artikel worden geschrapt. Het bedrag dat de huurder maandelijks voor de afgesproken leveringen en diensten betaalt is een voorschotbedrag. Jaarlijks moet de verhuurder een gespecificeerde afrekening verstrekken. Bij geschillen over de afrekening kunnen huurder en verhuurder zich tot de huurcommissie wenden. De verhuurder mag het voorschotbedrag alleen verhogen als hij een servicekostenafrekening heeft verstrekt (en deze verhoging noodzakelijk blijkt).

Artikel 6 Als de huurovereenkomst betrekking heeft op zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs, dan is de huurprijsbescherming niet in zijn geheel van toepassing. Allereerst is uw woning geliberaliseerd als u op of na 1 juli 1994 een woning bent gaan huren met een huurprijs die overeenkomt boven de op dat moment geldende huurtoeslaggrens ligt. Daarnaast is uw woning geliberaliseerd als u huurder bent van een nieuwbouwwoning die op of na 1 juli 1989 voor het eerst bewoond is met een overeengekomen huurprijs boven de huurtoeslaggrens van het betreffende jaar. Bij geliberaliseerde woningen kunnen verhuurder en huurder zelf afspraken maken over het percentage van de jaarlijkse huuraanpassing. Daarom is in deze huurovereenkomst een regeling opgenomen met betrekking tot deze jaarlijkse huuraanpassingen. Geschillen over de huurprijs en de servicekosten (zowel over de afrekening als over het voorschot) kunnen voor advies voorgelegd worden aan de huurcommissie. De huurcommissie treedt hier op als bindend adviseur.

Artikel 7 De opnamestaat (zie bijlage) moet goed worden ingevuld en zowel door de huurder als de verhuurder worden ondertekend. Let hierbij op o.a. scheuren in de muren, toilet of wastafel, lekkages, klemmende ramen en deuren, het functioneren van de installaties, hang- en sluitwerk, maar ook op ontbrekende zaken zoals spiegels, radiatorknoppen e.d.

Artikel 8 en 9 In artikel 8 is bepaald dat de verhuurder wijzigingen moet accepteren, die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Voor ingrijpende wijzigingen is toestemming vereist. Door de huurder aangebrachte veranderingen kunnen niet leiden tot een hogere huurprijs.

Verhuurder en huurder kunnen afspraken maken over een vergoeding voor de door de huurder betaalde veranderingen bij zijn verhuizing. De verhuurder heeft voor het aanbrengen van veranderingen in de woning de toestemming van de huurder nodig.

Artikel 11-14 De verhuurder moet, op verlangen van de huurder, gebreken verhelpen. Hier gaat het bijvoorbeeld om stankoverlast door kaptotte riolering of vochtoverlast die samenhangt met de bouwconstructie van de woning, burenoverlast of ongedierte. De schade die bij deze gebreken ontstaat komt voor rekening van de verhuurder. Bijvoorbeeld de schade aan behang door vochtoverlast. Ook moet de verhuurder al de noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voorzover deze niet ten laste van de huurder komen.

Artikel 15 Hier is o.a. bepaald dat de huurder de woning zelf moet bewonen. De huurder mag de woning niet in zijn geheel onderverhuren of aan derden in gebruik geven. Wel mag de huurder, als hij ook zelf in de woning woont, een kamer verhuren zonder toestemming van de verhuurder.

Artikel 16 Alle onderhoud dat niet ingevolge artikel 16 voor rekening komt van de huurder is voor rekening van de verhuurder. Voor de huurder is het belangrijk precies te weten welk onderhoud voor zijn rekening komt. Alleen de onderhoudswerkzaamheden die in dit artikel staan opgesomd zijn voor rekening van de huurder. Het mag hier uitsluitend gaan om onderhoudswerkzaamheden die genoemd zijn in het Besluit kleine herstellingen.

Artikel 17 Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt betekent dit niet dat de huurder de woning ook moet verlaten. Altijd zal de rechter hierover een uitspraak moeten doen. Slechts in bepaalde gevallen zal de rechter tot beëindiging van de huurovereenkomst besluiten.

De Woonbond heeft veel zorg besteed aan de samenstelling van dit modelcontract. Bij het gebruik van het modelcontract dient u zich te realiseren dat de inhoud ervan afhankelijk is van de bedoelingen en wensen van de contractpartijen. De Woonbond kan daarbij desgewenst advies verlenen.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Opnamestaat van de woning gelegen aan:

adres _____

naam huurder _____

woonplaats _____

datum einde huur _____

naam verhuurder _____

	Begin van de huur		Einde van de huur	
	staat onderhoud	herstel op kosten van	staat onderhoud	herstel op kosten van

	Begin van de huur		Einde van de huur	
	staat onderhoud	herstel op kosten van	staat onderhoud	herstel op kosten van

Woonkamer

plafond _____

wanden _____

vloer _____

schoorsteen _____

deuren _____

ramen _____

vensterbank _____

kasten _____

gas/elektra _____

inventaris, t.w.: _____

algemeen _____

bijzonderheden _____

Keuken

plafond _____

wanden _____

vloer _____

schoorsteen _____

deuren _____

ramen _____

vensterbank _____

tegelwerk _____

aanrecht _____

kranen _____

kasten/kastjes _____

afvoer _____

boiler/geiser _____

gas/elektra _____

inventaris, t.w.: _____

algemeen _____

bijzonderheden _____

Slaapkamers

plafonds _____

wanden _____

vloeren _____

deuren _____

ramen _____

vensterbanken _____

kasten _____

gas/elektra _____

wastafels _____

spiegels _____

inventaris, t.w.: _____

algemeen _____

bijzonderheden _____

Douche/badruimte

plafond _____

wanden _____

vloer _____

deuren _____

ramen _____

vensterbank _____

tegelwerk _____

douche _____

bad _____

kranen _____

afvoer _____

boiler/geiser _____

toilet/lavet/bidet _____

wastafel _____

spiegel _____

gas/elektra _____

inventaris, t.w.: _____

	Begin van de huur		Einde van de huur	
	staat onderhoud	herstel op kosten van	staat onderhoud	herstel op kosten van
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
algemeen	_____	_____	_____	_____
bijzonderheden	_____	_____	_____	_____
Toiletten				
plafonds	_____	_____	_____	_____
wanden	_____	_____	_____	_____
vloeren	_____	_____	_____	_____
deuren	_____	_____	_____	_____
potten	_____	_____	_____	_____
spoeling	_____	_____	_____	_____
fonteinen	_____	_____	_____	_____
inventaris, t.w.:				
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
algemeen	_____	_____	_____	_____
bijzonderheden	_____	_____	_____	_____
Diverse ruimten				
hal	_____	_____	_____	_____
gang	_____	_____	_____	_____
overloop	_____	_____	_____	_____
trappen	_____	_____	_____	_____
balkon	_____	_____	_____	_____
berging	_____	_____	_____	_____
zolder	_____	_____	_____	_____
garage	_____	_____	_____	_____
tuin	_____	_____	_____	_____

	Begin van de huur		Einde van de huur	
	staat onderhoud	herstel op kosten van	staat onderhoud	herstel op kosten van
Diverse voorzieningen				
cv-installatie:				
• radiatoren	_____	_____	_____	_____
• thermostaten	_____	_____	_____	_____
• cv-ketel	_____	_____	_____	_____
• warmtemeters	_____	_____	_____	_____
• vulslangset	_____	_____	_____	_____
• expansievat	_____	_____	_____	_____
sleutels:				
• deuren	_____	_____	_____	_____
• kasten	_____	_____	_____	_____
bel	_____	_____	_____	_____
voor deur	_____	_____	_____	_____
wasmachine-				
aansluiting	_____	_____	_____	_____
en afvoer	_____	_____	_____	_____
kabelaansluiting	_____	_____	_____	_____
telefoonaansluiting	_____	_____	_____	_____
huistelefoon	_____	_____	_____	_____
schilderwerk	_____	_____	_____	_____
brievenbus	_____	_____	_____	_____
meterkast	_____	_____	_____	_____
buitenkraan	_____	_____	_____	_____
overige, t.w.:				
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

Datum opname bij begin huur: ____ - ____ - _____

Datum opname bij einde huur: ____ - ____ - _____

handtekening huurder: _____

handtekening huurder: _____

handtekening verhuurder: _____

handtekening verhuurder: _____