

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) (de kamer(s) in) de woning aan:

.....

te

met:

- gebruik volledige woning
- medegebruik/ eigen gebruik^(*) keuken
- medegebruik/ eigen gebruik^(*) douche/bad
- medegebruik/ eigen gebruik^(*) wc
- medegebruik/ eigen gebruik^(*) balkon
- medegebruik tuin
- medegebruik schuur/berging

^(*) Doorhalen wat **niet** van toepassing is

Oppervlakte van de kamer(s):

2 Deze woning/kamer(s) wordt/worden gebruikt als woonruimte voor maximaal persoon/personen.

3 Verhuurder is zelf eigenaar/huurder* van de woning.

Naam eigenaar indien verhuurder woning huurt:

naam eigenaar

adres

woonplaats

telefoon

4 Indien er sprake is van onderhuur, verklaart de (onder)verhuurder hierbij toestemming te hebben gekregen van de eigenaar van het pand.

5 Huurder en verhuurder stellen gezamenlijk bij aanvang van de overeenkomst een opnamestaat vast, omfattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde. Beiden ontvangen daarvan een op datum gesteld en ondertekend exemplaar.

Duur van de overeenkomst

Artikel 2

De huurovereenkomst is aangegaan voor de periode - -
(dag-maand-jaar) tot - - (dag-maand-jaar).

De verhuurder bedingt uitdrukkelijk dat de huurder het gehuurde na afloop van de bovengenoemde termijn ontruimt. De reden voor de tijdelijke huur is:

- de verhuurder gaat na afloop van de termijn de woning (weer) zelf bewonen;
- de verhuurder verhuurt een woning of kamer tijdelijk in verband met verblijf elders van de (vorige) huurder die na terugkeer de woning/ kamer weer zal gaan bewonen.

De overeengekomen termijn kan met wederzijds goedvinden (voor een aansluitende periode) worden verlengd.

De huurprijs en de overige kosten

Artikel 3

De huurprijs bedraagt bij aanvang van de overeenkomst

€ per maand.

Artikel 4

1 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten is begroot op € per maand en wordt maandelijks bij wijze van voorschot voldaan.

2 De bijkomende leveringen en diensten zijn:

- gas
- elektra
- water
-
-
-
- gebruik van:
 - wasmachine ter waarde van €
 - koelkast ter waarde van €
 - vloerbedekking ter waarde van €
 - gordijnen ter waarde van €
 - meubels ter waarde van €
-
-
-

Artikel 5

De voorschotbedragen worden ten minste één keer per jaar verrekend aan de hand van een gespecificeerde schriftelijke afrekening van de bijkomende kosten, opgesteld door de verhuurder. Overschotten betaalt de verhuurder binnen één maand terug; tekorten moeten door de huurder binnen één maand worden bijbetaald. Een servicekostenboekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

De verrekening moet plaatsvinden binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar waarop de afrekening betrekking heeft.

Het voorschotbedrag kan maar één keer per jaar worden bijgesteld, na afrekening van de vorige periode.

Artikel 6

De huurprijs wordt maandelijks vóór de vijfde van de betreffende maand voldaan. De voorschotbedragen voor bijkomende leveringen en diensten worden tegelijk met de betaling van de huurprijs voldaan.

De onderhoudsverplichtingen

Artikel 7

De huurder is vrij in het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen in en aan de woning/kamer^(*) die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.

Artikel 8

1 De verhuurder zal, op verzoek van de huurder, gebreken herstellen.

2 De verhuurder is aansprakelijk voor de schade die deze gebreken veroorzaken.

3 De verhuurder zal gedurende de huurtijd al het noodzakelijke onderhoud plegen, tenzij dit onderhoud volgens deze overeenkomst ten laste van de huurder komt.

Artikel 9

De volgende onderhoudsverplichtingen met betrekking tot het gehuurde komen ten laste van de huurder, tenzij het onderhoud noodzakelijk is ten gevolge van normale slijtage of het handelen of nalaten van de verhuurder:

- het witten, sauzen, behangen en schilderen voor de duur van de bewoning;
- het dagelijkse onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk en kleine voorzieningen aan elektrische installaties zoals schakelaars, lampen en wandcontactdozen (stopcontacten);
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan of ten gevolge van bevroren waterleidingen;
- het vervangen van gebroken ruiten, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden;
- het schoonhouden en ontstoppen van putten, goten en gootstenen, voor zover deze bereikbaar zijn voor de huurder;
- ten minste één keer per jaar het vegen van schoorstenen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- alle overige herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, verwaarlozing of ruwe bewoning door de huurder.

Artikel 10

De huurder is verplicht om de schade die hij heeft veroorzaakt te vergoeden of te herstellen. De huurder is tevens aansprakelijk voor de schade die is veroorzaakt door een persoon die met zijn toestemming het gehuurde gebruikt of bezoekt.

Overige rechten en verplichtingen

Artikel 11

De verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen aanvangsdatum schoon aan de huurder ter beschikking te stellen en aan de huurder de sleutels te overhandigen.

Artikel 12

De huurder verplicht zich om verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast te bezorgen.

Artikel 13

1 Verhuurder verplicht zich de huurder geen hinder of last te bezorgen.

2 Verhuurder zal de privacy van de huurder respecteren en de kamer(s) slechts betreden na afspraak met de huurder. Huurder heeft het recht de kamer(s) af te sluiten.

Het einde van de huurovereenkomst

Artikel 14

De opzegtermijn voor de verhuurder is drie maanden.

Artikel 15

De huurder kan niet opzeggen vóór het einde van de huurovereenkomst, tenzij hij zelf zorgdraagt voor een opvolgende huurder voor de resterende tijd. De opzegtermijn voor de huurder is een maand. De opzegging moet worden gedaan per aantekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 16

De huurovereenkomst kan met wederzijds goedvinden van huurder en verhuurder nadat de huur is ingegaan op elk moment worden beëindigd.

Artikel 17

Bij het einde van de huurovereenkomst levert de huurder overeenkomstig de opnamestaat het gehuurde op in de staat waarin het gehuurde bij aanvang van de overeenkomst is ontvangen. De huurder zal op de dag van ontruiming de sleutels aan de verhuurder overhandigen.

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(s):

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.

Woonbond • Postbus 3389 • 1001 AD Amsterdam
020 - 551 77 00 • www.woonbond.nl

Toelichting

Artikel 1 Het is verstandig naast de opnamelijst een lijst te maken van eventueel aanwezige meubels en spullen in het gehuurde (en de waarde daarvan).

Artikel 2 Als de verhuurder zelf niet in de buurt is, kan het verstandig zijn een beheerder aan te stellen. Alleen in de situaties als beschreven in artikel 2 kan de verhuurder opzeggen op grond van het feit dat het een tijdelijk contract betreft. Er moet dan wel een ontruimingsbeding in het contract opgenomen zijn. Wanneer er om een van de redenen genoemd in artikel 2 wordt onderverhuurd, moet de huurder het gehuurde na afloop van de periode zeker verlaten. Wanneer om andere redenen een tijdelijke overeenkomst is aangegaan, is die overeenkomst wel geldig, maar kan de rechter beslissen dat de huurder na die periode in het gehuurde mag blijven.

Artikel 3 Aan de hand van het puntenstelsel is de maximaal toegestane huurprijs te berekenen (zie www.huurcommissie.nl). Het is voor zowel de huurder als verhuurder van groot belang de huurprijs te splitsen. Wanneer de verhuurder de huur niet splitst en een zogenaamde all-inprijs vraagt, loopt hij het risico dat hij in een juridische procedure veel geld aan de huurders terug moet betalen. Indien de huurcommissie van oordeel is dat er sprake is van een all-inprijs, stelt zij, op verzoek van de huurder, de huurprijs vast op 55% van de all-inprijs. Daarnaast spreekt de huurcommissie uit dat 25% van de all-inprijs geldt als voorschotbedrag voor servicekosten.

Artikel 4 Bij het berekenen van een vergoeding voor gebruik van meubels, vloerbedekking etc. wordt bij zaken die niet ouder zijn dan vijf jaar uitgegaan van een jaarlijkse vergoeding van 20% van de aankoopprijs. Een voorbeeld: voor vloerbedekking die nieuw is aangeschaft voor €200,- kan een vergoeding van €40,- per jaar worden gevraagd, oftewel €3,33 per maand. Bij zaken die ouder zijn dan vijf jaar mag 20% van de tweedehandsverkoopwaarde bij het begin van het tijdvak worden doorberekend. Bij duurzame gebruiksgoederen zoals een kachel of diepvriezer mag 10% van de aankoopprijs of tweedehandsverkoopwaarde worden doorberekend.

Artikel 14 Indien de tijdelijke verhuur langer duurt dan een jaar, geldt dat de opzegtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurder ononderbroken heeft gehuurd, tot een maximum van zes maanden. De verhuurder moet officieel aan de huurder door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen en in de opzegging de reden van opzegging vermelden, namelijk dat het hier ging om een tijdelijk huurcontract. De verhuurder moet ten minste drie maanden van tevoren opzeggen. De verhuurder kan zelf de huur niet opzeggen vóór het einde van de huurovereenkomst.

Opnamestaat

	Begin van de huur		Einde van de huur			Begin van de huur		Einde van de huur	
	staat onderhoud	herstel op kosten van	staat onderhoud	herstel op kosten van		staat onderhoud	herstel op kosten van	staat onderhoud	herstel op kosten van
Woonkamer					toilet/lavet/bidet				
plafond	_____	_____	_____	_____	wastafel	_____	_____	_____	_____
wanden	_____	_____	_____	_____	spiegel	_____	_____	_____	_____
vloer	_____	_____	_____	_____	gas/elektra	_____	_____	_____	_____
schoorsteen	_____	_____	_____	_____	inventaris	_____	_____	_____	_____
deuren	_____	_____	_____	_____					
ramen	_____	_____	_____	_____	Toilet				
vensterbank	_____	_____	_____	_____	plafond	_____	_____	_____	_____
kasten	_____	_____	_____	_____	wanden	_____	_____	_____	_____
gas/elektra	_____	_____	_____	_____	vloer	_____	_____	_____	_____
inventaris	_____	_____	_____	_____	deur	_____	_____	_____	_____
					pot	_____	_____	_____	_____
Slaapkamers					spoeling	_____	_____	_____	_____
plafonds	_____	_____	_____	_____	fontein	_____	_____	_____	_____
wanden	_____	_____	_____	_____	inventaris	_____	_____	_____	_____
vloeren	_____	_____	_____	_____					
deuren	_____	_____	_____	_____	Diverse ruimten				
ramen	_____	_____	_____	_____	hal	_____	_____	_____	_____
vensterbanken	_____	_____	_____	_____	gang	_____	_____	_____	_____
kasten	_____	_____	_____	_____	overloop	_____	_____	_____	_____
gas/elektra	_____	_____	_____	_____	trappen	_____	_____	_____	_____
wastafels	_____	_____	_____	_____	balkon	_____	_____	_____	_____
spiegels	_____	_____	_____	_____	berging	_____	_____	_____	_____
inventaris	_____	_____	_____	_____	zolder	_____	_____	_____	_____
					garage	_____	_____	_____	_____
Keuken					tuin	_____	_____	_____	_____
plafond	_____	_____	_____	_____					
wanden	_____	_____	_____	_____	Diverse voorzieningen				
vloer	_____	_____	_____	_____	gas/elektra	_____	_____	_____	_____
schoorsteen	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
deuren	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
ramen	_____	_____	_____	_____	sleutels	_____	_____	_____	_____
vensterbank	_____	_____	_____	_____	bel	_____	_____	_____	_____
tegelwerk	_____	_____	_____	_____	voor deur	_____	_____	_____	_____
aanrecht	_____	_____	_____	_____	wasmachine-	_____	_____	_____	_____
kranen	_____	_____	_____	_____	aansluiting en	_____	_____	_____	_____
kasten/kastjes	_____	_____	_____	_____	afvoer	_____	_____	_____	_____
afvoer	_____	_____	_____	_____	kabelaansluiting	_____	_____	_____	_____
boiler/geiser	_____	_____	_____	_____	telefoonaansluiting	_____	_____	_____	_____
gas/elektra	_____	_____	_____	_____	brievenbus	_____	_____	_____	_____
inventaris	_____	_____	_____	_____	meterkast	_____	_____	_____	_____
					overige	_____	_____	_____	_____
Douche/badruimte									
plafond	_____	_____	_____	_____	Datum opname bij begin huur:	_____ - _____ - _____			
wanden	_____	_____	_____	_____	handtekening huurder:	_____			
vloer	_____	_____	_____	_____	handtekening verhuurder:	_____			
deuren	_____	_____	_____	_____	Datum opname bij einde huur:	_____ - _____ - _____			
ramen	_____	_____	_____	_____	handtekening huurder:	_____			
vensterbank	_____	_____	_____	_____	handtekening verhuurder:	_____			
tegelwerk	_____	_____	_____	_____					
douche/bad	_____	_____	_____	_____					
kranen	_____	_____	_____	_____					
afvoer	_____	_____	_____	_____					
boiler/geiser	_____	_____	_____	_____					