

## Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

### Ondergetekenden

**Naam huurder** : .....

**Naam verhuurder** : .....

**Adres** : .....

**Telefoon** : .....

### komen het volgende overeen:

#### A. DE WOONRUIMTE

Art. 1.

Lid 1: De verhuurder verhuurt met ingang van ..... de kamer(s) in de woning

aan : .....

te : .....

Deze kamer(s) is/zijn gelegen op de ..... verdieping/de begane grond aan de voor/achterzijde van de woning. Oppervlakte van de kamer(s): ..... m<sup>2</sup>  
(Het is van belang het gehuurde goed te beschrijven.)

Lid 2: Deze kamer(s) wordt/worden gebruikt als woonruimte voor max. .... persoon/personen. Indien gebruik door meer personen is toegestaan, wordt degene die met de huurder een gemeenschappelijke huishouding voert en in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft, aangemerkt als medehuurder.

Lid 3: Verhuurder verleent:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> medegebruik/gebruik eigen keuken     | <input type="checkbox"/> medegebruik tuin                |
| <input type="checkbox"/> medegebruik/gebruik eigen douche/bad | <input type="checkbox"/> medegebruik schuur/berging      |
| <input type="checkbox"/> medegebruik/gebruik eigen wc         | <input type="checkbox"/> medegebruik/gebruik eigen ..... |
| <input type="checkbox"/> medegebruik/gebruik eigen .....      |  |

Lid 4: Verhuurder is zelf de eigenaar/huurder van de woning.

Naam eigenaar indien verhuurder woning huurt: .....

Adres : .....

*(Het is de huurder van een woning toegestaan om een kamer in de woning te verhuren, tenzij in het huurcontract tussen eigenaar en huurder is vastgelegd dat er niet of niet zonder toestemming mag worden onderverhuurd. Wanneer de huurovereenkomst tussen de eigenaar en de huurder eindigt, moet de kamerhuurder de gehuurde kamer verlaten.)*

Art. 2

De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

*(Huurovereenkomsten worden in beginsel aangegaan voor onbepaalde tijd. Tijdelijke huurovereenkomsten mogen worden aangegaan, maar kamerhuurders hoeven na die periode de kamer alleen te verlaten indien ontruiming door de verhuurder uitdrukkelijk is bedongen en:*

- *de verhuurder de door hemzelf bewoonde woning tijdelijk in verband met verblijf elders verhuurt om de woning na terugkeer weer zelf te gaan bewonen.*
- *de verhuurder een nieuwe of aangekochte woning tijdelijk in verband met verblijf elders verhuurt om de woning daarna zelf te gaan bewonen.*
- *de verhuurder tijdelijk een woning/kamer verhuurt in verband met verblijf elders van de (vorige) kamerhuurder, die na terugkeer de woning weer zal gaan bewonen. Bij tijdelijke verhuur dient het standaard-'tijdelijke kamerhuurcontract' te worden gebruikt.)*

B. DE HUURPRIJS EN DE OVERIGE KOSTEN

Art. 3

De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst: € .....,

(zegge: .....), per maand.

*(Aan de hand van een puntenstelsel van het ministerie van VROM is de maximaal redelijke huurprijs van een kamer te berekenen. Het is voor zowel huurder als verhuurder van groot belang de huurprijs te splitsen. Als de verhuurder de huur niet splitst en een zogenaamde all-in prijs vraagt, loopt hij het risico dat hij in een juridische procedure veel geld aan de huurders moet terugbetalen. Bij een all-in prijs geldt volgens de Huurprijzenwet de tenminste redelijke huurprijs als kale huur. Het overige deel is voorschot voor servicekosten. Het voorschot servicekosten zal in dat geval veelal te hoog zijn en huurders kunnen dan naar de huurcommissie stappen.)*

Art. 4

Lid 1: De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten is begroot op: € .....

(zegge: .....) per maand en wordt maandelijks bij wijze van voorschot voldaan.

Lid 2: De bijkomende leveringen en diensten zijn:

- |                                  |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> gas     | Gebruik:   | <input type="checkbox"/> vloerbedekking t.w.v. € ..... |
| <input type="checkbox"/> elektra | <input type="checkbox"/> wasmachine t.w.v. € ..... | <input type="checkbox"/> gordijnen t.w.v € .....       |
| <input type="checkbox"/> water   | <input type="checkbox"/> koelkast t.w.v. € .....   | <input type="checkbox"/> meubels t.w.v € .....         |
| <input type="checkbox"/> .....   | <input type="checkbox"/> droger t.w.v. € .....     | <input type="checkbox"/> vaatwasmachine t.w.v. € ..... |
| <input type="checkbox"/> .....   | <input type="checkbox"/> .....                     | <input type="checkbox"/> .....                         |

Art. 5

De voorschotbedragen worden tenminste één keer per jaar verrekend aan de hand van een gespecificeerde schriftelijke afrekening van de bijkomende kosten, opgesteld door de verhuurder. Overschotten betaalt de huurder terug, tekorten moeten door de huurder worden bijbetaald.

Deze verrekening moet binnen vier maanden na afloop van het jaar waarop de afrekening betrekking heeft geschieden. Het voorschotbedrag kan maar één keer per jaar worden bijgesteld na afrekening van de vorige periode.

Art. 6

De huurprijs wordt maandelijks voor de ..... van de betreffende maand voldaan.

Betaling geschiedt:

O door storting op (post)bankrekening: ..... ten name

van ..... te .....

O contant tegen afgifte van een getekende kwitantie.

C. DE ONDERHOUDVERPLICHTINGEN

Art. 7

De verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen. De verhuurder zal gedurende de huurtijd al het noodzakelijke onderhoud plegen, tenzij dit onderhoud volgens deze overeenkomst ten laste van de huurder komt. De verhuurder is aansprakelijk voor de schade die deze gebreken veroorzaken. 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.

Art. 8

De volgende onderhoudsverplichtingen m.b.t. de kamer komen ten laste van de huurder, tenzij het onderhoud noodzakelijk is ten gevolge van handelen of nalaten van de verhuurder:

- het witten, sauzen, behangen en schilderen voor de duur van de bewoning.
- het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk en kleine voorzieningen aan elektrische installaties zoals schakelaars, lampen, stopcontacten en contactdozen.
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan of ten gevolge van bevroren waterleidingen.
- het vervangen van gebroken ruiten.
- het schoonhouden en ontstoppen van de schoorstenen, tenminste één keer per jaar.
- alle overige herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, verwaarlozing of ruwe bewoning van de huurder.

Art. 9

De huurder is verplicht de schade te vergoeden of te herstellen die hij of iemand voor wie hij aansprakelijk is heeft veroorzaakt.

D. OVERIGE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Art. 10

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

Art. 11

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

Art. 12

Verhuurder verplicht zich de huurder geen hinder of last te bezorgen. Verhuurder zal de privacy van de huurder respecteren en de kamer(s) slechts betreden na afspraak met de huurder(s).

Art. 13

Het recht van gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen komt toe aan de huurder en diens medebewoners, tenzij dit in artikel 1 van deze overeenkomst anders is overeengekomen.

Art. 14

De huurder mag het gehuurde naar eigen inzicht inrichten.  
De huurder mag zonder toestemming van de verhuurder geen verandering in het gehuurde (kamer(s) en gemeenschappelijke ruimten) aanbrengen.

*(De huurder mag het gehuurde in principe verven of behangen, maar moet het gehuurde aan het einde van de overeenkomst opleveren in dezelfde staat als die waarin het gehuurde was ontvangen. Het is om die reden verstandig hierover overleg te plegen met de verhuurder.)*

Art. 15

De huurder heeft het recht bezoek in het gehuurde te ontvangen en te laten overnachten. Dit mag echter niet het karakter van permanente medebewoning krijgen, tenzij art. 1 bewoning door meer dan 1 persoon toestaat.

Art. 16

Komt er in de woning waarin het gehuurde zich bevindt een kamer leeg, dan bepalen verhuurder en huurder(s) in overleg wie de nieuwe huurder wordt. Indien huurder(s) om gegronde redenen bezwaar maken tegen een door de verhuurder voorgestelde kandidaat, dient de verhuurder de kandidatuur in te trekken.

Art. 17

Bij het leegkomen van een kamer hebben de gezamenlijke huurders het recht één van hen bindend voor te dragen als huurder. Dit recht geldt tot 14 dagen vóór het einde van de overeenkomst van de vertrekkende huurder.

Art. 18

De gezamenlijke huurders kunnen derden voordragen voor een leeggekomen kamer. Verhuurder kan de door de huurders voorgedragen kandidaat slechts afwijzen op zwaarwegende gronden.

## E. HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Art. 19

De opzegtermijn voor de verhuurder is drie maanden en wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurder ononderbroken heeft gehuurd, tot een maximum van zes maanden. Een huuropzegging geschiedt schriftelijk en in de huuropzegging moet de reden van opzegging vermeld zijn. De verhuurder kan slechts rechtsgeldig opzeggen op grond van de in de wet vermelde redenen.

*(Opzegging kan slechts om één van de in de wet genoemde redenen:*

- 1. de huurder gedraagt zich niet als een goed huurder, d.w.z. hij of zij komt de verplichtingen uit de overeenkomst niet na.*
- 2. de huurovereenkomst is tijdelijk (zie verder bij art 2.)*
- 3. de verhuurder heeft de woning dringend nodig voor eigen gebruik. De verhuurder moet wel aannemelijk maken dat van hem niet langer kan worden gevergd dat hij blijft verhuren. Verkoop van het verhuurde huis zal meestal geen dringende reden zijn.*
- 4. de huurder weigert een redelijk voorstel van de verhuurder om de huurovereenkomst te wijzigen. Dit mag niet over de hoogte van de huurprijs of servicekosten gaan.*
- 5. de verhuurder wil de bestemming van het verhuurde pand wijzigen overeenkomstig een geldend bestemmingsplan.)*

**Art. 20**

De opzegtermijn voor de huurder is een maand. De opzegging moet gedaan worden tegen de eerste of de zestiende van de maand.

**Art. 21**

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

**Art. 22**

Bij het einde van de huurovereenkomst levert de huurder 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.

Aldus in .....voud opgemaakt op ..... te .....

Handtekening verhuurder

Handtekening huurder

Handtekening huurder 2