

Huurcontract zelfstandige woonruimte

Voorbeeld

De ondergetekenden:

1. Verhuurder

Naam: _____

Geboortedatum: _____

Geboorteplaats: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats: _____

hierna genoemd: "Verhuurder",

en

2. Huurder

Naam: _____

Geboortedatum: _____

Geboorteplaats: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats: _____

hierna genoemd: "Huurder",

hebben het volgende afgesproken:

Artikel 1 – Wat wordt er verhuurd

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder de zelfstandige woonruimte op het volgende adres:

Adres: _____

Postcode en plaats: _____

1.2 De gehuurde woonruimte is een **zelfstandige woonruimte** in de zin van Burgerlijk Wetboek Boek 7 Artikel 234 lid 1, omdat deze alle voorzieningen heeft die nodig zijn voor zelfstandige bewoning (eigen toegang, keuken, badkamer en toilet).

1.3 Oppervlakte van de woonruimte:

Aantal m²: _____

1.4 Het gehuurde wordt bewoond door Huurder. Bij aanvang gaat het om maximaal:

Aantal personen: _____

Dit aantal staat los van het wettelijke recht op medehuurderschap, bijvoorbeeld bij huwelijk, geregistreerd partnerschap of duurzame samenwoning (art. 7:266-267 BW), en het inwonen van eigen minderjarige kinderen.

1.5 Bij de verhuur is inbegrepen (kruis aan):

☐ Meubels (zie inventarislijst bijlage 1)

- ☐ Stofferings (gordijnen, vloerbedekking)
- ☐ Apparatuur (zie inventarislijst bijlage 1)
- ☐ Overige: _____

1.6 Wordt de woning gemeubileerd verhuurd? Dan is een inventarislijst als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegd. Huurder verklaart deze te hebben ontvangen en akkoord te zijn.

Artikel 2 – Hoe lang duurt de huur

Belangrijk: sinds 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten. Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is daarmee de norm. Tijdelijke verhuur van zelfstandige woonruimte is alleen nog mogelijk in specifieke, in de wet vastgelegde uitzonderingsgevallen.

Kies één van de volgende opties:

☐ **Optie A: Voor onbepaalde tijd (standaard)**

2.1 De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

2.2 Ingangsdatum: _____

2.3 De huurovereenkomst kan door beide partijen worden opgezegd met inachtneming van de wettelijke opzegtermijnen en -gronden (zie artikel 7).

☐ **Optie B: Tijdelijke huurovereenkomst (alleen mogelijk bij wettelijke uitzondering)**

Let op: deze optie is alleen geldig bij een specifieke wettelijke uitzondering zoals opgenomen in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten of een andere wettelijke grondslag.

2.1 De huurovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd.

2.2 Ingangsdatum: _____ Einddatum: _____

2.3 Wettelijke grond voor tijdelijke verhuur

De tijdelijke verhuur is gebaseerd op een van de volgende wettelijke uitzonderingen (kruis aan):

- ☐ Doelgroepcontract voor studenten (maximaal 2 jaar)
- ☐ Tussenhuur / diplomatenclausule (eigenaar-bewoner keert terug)
- ☐ Hospitaverhuur (verhuur van onzelfstandig deel eigen woning)
- ☐ Gebruik naar zijn aard van korte duur (bijv. sloop of ingrijpende renovatie)
- ☐ Verhuur op basis van de Leegstandswet (vergunning vereist)
- ☐ Tweedekanscontract / verhuur in het kader van zorg of begeleiding
- ☐ Verhuur aan vergunninghouder rechtstreeks uit COA-opvang
- ☐ Andere specifieke wettelijke uitzondering

Specificatie en onderbouwing: _____

2.4 Kennisgeving einde huurovereenkomst

Verhuurder informeert Huurder **niet eerder dan drie maanden en niet later dan één maand vóór de einddatum** schriftelijk (per aangetekende brief of deurwaardersexploot) dat de huurovereenkomst niet wordt verlengd.

Belangrijk: stuurt Verhuurder deze kennisgeving niet of niet tijdig? Dan loopt de huurovereenkomst automatisch door voor onbepaalde tijd, met volledige huurbescherming voor Huurder.

2.5 Geen opvolgend tijdelijk contract

Partijen weten dat na afloop van deze tijdelijke huurovereenkomst geen nieuwe tijdelijke huurovereenkomst met dezelfde Huurder mag worden gesloten. Een opvolgend contract geldt automatisch als huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Artikel 3 – Huurprijs, betaling, servicekosten en waarborgsom

3.1 Huurprijs

De huurprijs bedraagt: € _____

3.2 Specificatie

Kale huur: € _____

Servicekosten (voorschot): € _____

Toelichting servicekosten: _____

3.3 Wet betaalbare huur en puntentelling

Conform de Wet betaalbare huur is Verhuurder verplicht bij aanvang een puntentelling volgens het Woningwaarderingssstelsel (WWS) en het energielabel aan Huurder te verstrekken. Beide zijn als bijlage 2 bijgevoegd.

Scoort de woning maximaal 186 punten? Dan valt deze in het gereguleerde segment (sociale of middenhuur) en mag de kale huurprijs niet hoger zijn dan de maximale huurprijs volgens het WWS. Huurder kan binnen zes maanden na aanvang de aanvangshuurprijs laten toetsen door de Huurcommissie.

3.4 Servicekosten

Verhuurder verstrekt jaarlijks, uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar, een gespecificeerde schriftelijke afrekening. Een eventueel teveel betaald voorschot wordt direct uitgekeerd of verrekend met de eerstvolgende huurtermijn.

Per 1 januari 2027 geldt voor nieuwe huurovereenkomsten de Wet modernisering servicekosten met een limitatieve lijst van toegestane servicekosten.

3.5 De huurprijs moet **vooraf** worden betaald, uiterlijk op de ☐ eerste / ☐ vijftiende dag van de maand.

3.6 Betaling op IBAN: _____

op naam van Verhuurder, onder vermelding van "huur [adres] + [maand]".

3.7 Jaarlijkse aanpassing huurprijs

De huurprijs kan jaarlijks worden aangepast volgens de wettelijke maximale huurverhogingspercentages. Verhuurder laat Huurder **minimaal twee maanden** voor de ingangsdatum schriftelijk weten wat de nieuwe huurprijs wordt.

3.8 Waarborgsom

Huurder betaalt bij aanvang een waarborgsom van: € _____

Op grond van de Wet goed verhuurderschap bedraagt de waarborgsom maximaal twee maanden kale huur.

3.9 Te betalen op IBAN: _____

op naam van Verhuurder, onder vermelding van "waarborgsom [adres]".

3.10 De waarborgsom is een zekerheid voor het nakomen van alle verplichtingen van Huurder, waaronder:

- betaling van huur en servicekosten;
- herstel van schade aan het gehuurde;
- kosten van schoonmaak bij oplevering.

3.11 Verhuurder betaalt de waarborgsom **binnen veertien dagen** na beëindiging en oplevering aan Huurder terug, indien Verhuurder geen vorderingen op Huurder heeft.

3.12 Heeft Verhuurder wel vorderingen op Huurder (zoals huurachterstand of schade)? Dan betaalt Verhuurder de waarborgsom **binnen dertig dagen** terug, na aftrek van die vorderingen, vergezeld van een gespecificeerde schriftelijke afrekening waaruit de inhoudingen blijken.

3.13 Huurder mag de waarborgsom **niet** verrekenen met de huurprijs of andere betalingen.

3.14 Belastingen en nutsvoorzieningen

- ☐ **Inclusief:** huurprijs is inclusief gas, water, elektriciteit en gemeentelijke heffingen
- ☐ **Exclusief:** Huurder sluit zelf contracten af voor nutsvoorzieningen

Artikel 4 – Bestemming en gebruik

4.1 Het gehuurde is **uitsluitend** bestemd voor bewoning door Huurder.

4.2 Huurder mag het gehuurde niet gebruiken voor andere doelen dan bewoning, zoals bedrijfsmatige activiteiten, opslag of verhuur aan anderen, tenzij Verhuurder hiervoor vooraf schriftelijk toestemming heeft gegeven.

4.3 Inwoning van anderen

Huurder mag zonder vooraf schriftelijke toestemming van Verhuurder geen andere personen permanent in het gehuurde laten wonen, behalve in de gevallen waarin de wet medehuurderschap erkent (huwelijk, geregistreerd partnerschap, duurzame samenwoning conform art. 7:266-267 BW) en het inwonen van eigen minderjarige kinderen.

4.4 Onderverhuur

Onderverhuur of het in gebruik geven van het gehuurde aan anderen (waaronder verhuur via platforms zoals Airbnb) is **niet toegestaan** zonder vooraf schriftelijke toestemming van Verhuurder.

4.5 Wijzigingen aan het gehuurde

Huurder mag zonder vooraf schriftelijke toestemming van Verhuurder geen ingrijpende wijzigingen aan het gehuurde aanbrengen.

4.6 Inschrijving bij gemeente (BRP)

Huurder is op grond van de Wet basisregistratie personen (Wet BRP) verplicht zich in te schrijven op het adres waar hij feitelijk verblijft. Verhuurder verleent hieraan zijn medewerking. Partijen erkennen dat een contractuele beperking van deze inschrijvingsplicht niet rechtsgeldig is.

4.7 Hinder en overlast

Huurder zal Verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast bezorgen.

Artikel 5 – Onderhoud, schade en inventaris

5.1 Klein onderhoud (Huurder)

Huurder zorgt voor klein onderhoud aan het gehuurde volgens het Besluit kleine herstellingen, zoals:

- schoonhouden van de woning;
- vervangen van lampen en zekeringen;
- kleine reparaties aan deurknoppen, sloten en scharnieren;
- onderhoud van waterkranen en het ontstoppen van afvoeren;
- onderhoud van de tuin (indien van toepassing).

5.2 Groot onderhoud (Verhuurder)

Verhuurder zorgt voor groot onderhoud, zoals:

- reparatie van cv-installatie, sanitair en elektra;
- reparatie van dak, muren en vloeren;
- vervanging van keukenapparatuur (als deze bij de verhuur hoort).

5.3 Gebreken

Constateert Huurder een gebrek? Dan meldt hij dit **direct** schriftelijk aan Verhuurder. Verhuurder herstelt het gebrek binnen een redelijke termijn en is aansprakelijk voor schade die het gebrek veroorzaakt, tenzij het gebrek voor rekening van Huurder komt.

5.4 Schade door Huurder

Schade aan het gehuurde die Huurder of personen voor wie hij verantwoordelijk is hebben veroorzaakt, komt **volledig** voor rekening van Huurder.

5.5 Inventaris (indien gemeubileerd)

- ☐ Niet van toepassing (de woning wordt ongemeubileerd verhuurd)
- ☐ Wel van toepassing

Bij gemeubileerde verhuur is een inventarislijst als bijlage 1 gevoegd. Huurder verklaart de inventaris in goede staat te hebben ontvangen en zal deze in dezelfde staat (rekening houdend met normale slijtage) opleveren. Schade voor rekening van Huurder.

Artikel 6 – Inspectie, oplevering en toegang

6.1 Begininspectie

- ☐ Er heeft een begininspectie plaatsgevonden op: _____
- ☐ Er heeft geen begininspectie plaatsgevonden

6.2 Heeft een begininspectie plaatsgevonden? Dan is er een proces-verbaal van oplevering opgemaakt, ondertekend door beide partijen, dat als bijlage 3 bij deze overeenkomst hoort.

6.3 Eindinspectie

Bij beëindiging voeren partijen samen een eindinspectie uit. Hiervan wordt een proces-verbaal opgemaakt, ondertekend door beide partijen.

6.4 Huurder levert het gehuurde op in **dezelfde staat** als bij aanvang, rekening houdend met normale slijtage.

6.5 Huurder levert het gehuurde op:

- leeg en ontruimd (alle persoonlijke bezittingen verwijderd);
- schoongemaakt (inclusief ramen, vloeren, keuken en badkamer);
- met afgifte van alle sleutels, toegangspassen en andere toegangsmiddelen.

6.6 Toegang tot het gehuurde

Verhuurder mag het gehuurde alleen betreden:

- met toestemming van Huurder;
- bij een dringende noodsituatie (brand, waterlekkage, gaslek);
- voor dringende werkzaamheden (BW 7:220 lid 1);
- voor renovatie waarmee Huurder heeft ingestemd of waarvoor de rechter toestemming heeft gegeven (BW 7:220 lid 2);
- voor bezichtiging bij verkoop of nieuwe verhuur (BW 7:223), mits 24 uur van tevoren gemeld.

Betreedt Verhuurder het gehuurde zonder toestemming buiten deze gevallen? Dan handelt hij **onrechtmatig**.

Artikel 7 – Opzegging en beëindiging

Bij huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (Optie A):

7.1 Opzegging door Huurder

Huurder kan op elk moment, zonder opgaaf van redenen, opzeggen. De opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn van de huurprijs en bedraagt **minimaal één en maximaal drie maanden**. Bij maandelijkse huurbetaling is de opzegtermijn dus één maand.

De opzegging moet Verhuurder bereiken vóór de dag waarop de huur betaald moet worden (meestal de eerste van de maand). Opzegging gebeurt schriftelijk per aangetekende brief, of per e-mail mits Verhuurder de ontvangst schriftelijk bevestigt.

7.2 Opzegging door Verhuurder

Verhuurder kan alleen opzeggen op grond van een wettelijke opzeggingsgrond als bedoeld in Burgerlijk Wetboek Boek 7 Artikel 274, zoals:

- dringend eigen gebruik;
- slecht huurderschap (wanbetaling, overlast, schade);
- andere wettelijke gronden.

Opzegging gebeurt schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot, onder vermelding van de opzeggingsgrond. De opzegtermijn bedraagt minimaal drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor ieder jaar dat Huurder ononderbroken heeft gehuurd, tot een maximum van zes maanden.

Verhuurder vermeldt in de opzeggingsbrief dat Huurder **binnen zes weken** schriftelijk moet laten weten of hij met de opzegging instemt (art. 7:272 BW). Stemt Huurder niet in, dan eindigt de huurovereenkomst pas nadat de rechter daartoe heeft besloten.

Bij tijdelijke huurovereenkomst (Optie B):

7.3 Einde van rechtswege

De huurovereenkomst eindigt **automatisch** op de afgesproken einddatum, mits Verhuurder Huurder niet eerder dan drie maanden en niet later dan één maand vóór de einddatum schriftelijk heeft geïnformeerd. Bij niet-tijdige aanzegging zet de huurovereenkomst zich voort voor onbepaalde tijd.

7.4 Tussentijdse opzegging

Huurder kan tussentijds opzeggen met een opzegtermijn van **één maand**. Verhuurder kan alleen tussentijds opzeggen bij een dringende reden (BW 7:274 lid 1).

7.5 Beëindiging met wederzijds goedvinden

De huurovereenkomst kan altijd met wederzijds goedvinden van beide partijen worden beëindigd, mits dit schriftelijk wordt vastgelegd en door beide partijen wordt ondertekend.

Artikel 8 – Verzekeringen en aansprakelijkheid

8.1 Verzekering Verhuurder

Verhuurder is verantwoordelijk voor de opstalverzekering van de woning.

8.2 Verzekering Huurder

Huurder wordt **dringend geadviseerd** een inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de inboedel van Huurder, tenzij de schade het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder.

Artikel 9 – Informatieplicht Verhuurder (Wet goed verhuurderschap)

Op grond van de Wet goed verhuurderschap informeert Verhuurder Huurder over het volgende:

9.1 Contactgegevens Verhuurder

Voor vragen of opmerkingen over het gehuurde kan Huurder Verhuurder bereiken via:

Naam contactpersoon: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

9.2 Rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde

De verplichting om het gehuurde conform de bestemming (bewoning) te gebruiken (zie artikel 4) en de mogelijke gevolgen indien dit niet gebeurt.

9.3 Toegang tot de woonruimte

De regels over wanneer Verhuurder de woonruimte mag betreden (zie artikel 6.6).

9.4 Huurprijsbescherming, puntentelling en energielabel

Huurder ontvangt bij aanvang een puntentelling volgens het WWS en een geldig energielabel als bijlage 2. Scoort de woning maximaal 186 punten? Dan geldt een wettelijke maximale huurprijs en kan Huurder de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie.

9.5 Onderhoud en gebreken

Huurder kan zich tot Verhuurder wenden bij gebreken (zie artikel 5).

9.6 Huurcommissie en kantonrechter

Huurder kan zich wenden tot de Huurcommissie voor geschillen over huurprijs, servicekosten en onderhoud, en tot de kantonrechter voor andere geschillen.

9.7 Meldpunt gemeente

Bij vermoeden van ongewenst verhuurgedrag kan Huurder een melding doen bij het meldpunt van de gemeente waar het gehuurde ligt:

Gemeente: _____

Contactgegevens meldpunt: _____

9.8 Verbod op discriminatie en intimidatie

Verhuurder verklaart dat bij het aangaan van deze huurovereenkomst geen sprake is geweest van discriminatie of intimidatie, conform de Wet goed verhuurderschap.

Voor meer informatie over huurrecht: huurcommissie.nl en rijksoverheid.nl.

Artikel 10 – Recht, rechter, wijzigingen en slotbepalingen

10.1 Welk recht en welke rechter

Op deze huurovereenkomst is uitsluitend **Nederlands recht** van toepassing.

10.2 Geschillen worden voorgelegd aan de **kantonrechter** van de rechtbank in het arrondissement waar het gehuurde ligt.

10.3 Wijzigingen

Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst gelden alleen als beide partijen ze **schriftelijk** hebben vastgelegd en ondertekend.

10.4 Mondelinge afspraken die afwijken van deze overeenkomst zijn **niet bindend**.

10.5 Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Inventarislijst (indien gemeubileerd verhuurd)
- Bijlage 2: WWS-puntentelling en energielabel
- Bijlage 3: Proces-verbaal van oplevering (begininspectie)

10.6 Slotbepalingen

Deze huurovereenkomst wordt opgesteld in tweevoud. Elke partij krijgt één origineel exemplaar.

10.7 Mocht een onderdeel van deze overeenkomst om wat voor reden dan ook ongeldig zijn, dan blijven de overige onderdelen wel gelden. Partijen overleggen dan om dat onderdeel te vervangen door iets dat zo dicht mogelijk in de buurt komt van wat ze oorspronkelijk hadden afgesproken.

10.8 Partijen verklaren dat ze deze huurovereenkomst hebben gelezen, begrepen en vrijwillig hebben ondertekend.

Ondertekening

Afgesproken en ondertekend te:

Plaats: _____

Datum: _____

Verhuurder

Naam: _____

Handtekening: _____

Huurder

Naam: _____

Handtekening: _____