

Huurovereenkomst recreatiewoning

Langdurige recreatieverhuur (voorbeeld)

Dit voorbeeld is bedoeld voor de langdurige recreatieverhuur van een vakantiewoning, bungalow, chalet of recreatieappartement aan één huurder of huurdersgezin voor een aaneengesloten periode van enkele maanden tot een jaar of langer. Voor korte recreatieverhuur (per dag, weekend of week) raden wij het voorbeeld korte recreatieverhuur aan.

Belangrijk: een recreatiewoning is bestemd voor recreatief verblijf en valt niet onder de huurbescherming voor woonruimte. Permanente bewoning is op grond van het bestemmingsplan in de meeste gevallen verboden. Op deze huurovereenkomst is het algemene huurrecht van toepassing (artikel 7:201 e.v. BW), niet de Wet vaste huurcontracten, de Wet betaalbare huur of de Wet goed verhuurderschap.

Risico op herkwalificatie: een rechter beoordeelt op basis van het feitelijke gebruik of sprake is van recreatie of van woonruimte. Wanneer Huurder de recreatiewoning langere tijd (gangbaar: meer dan zes maanden) als hoofdverblijf gebruikt, geen ander hoofdverblijf heeft, of de woning gebruikt voor dagelijkse activiteiten zoals werk, post-ontvangst of kinderopvang, kan de overeenkomst alsnog worden gekwalificeerd als woonruimte met volledige huurbescherming. Bij langdurige verhuur boven zes maanden raden wij sterk aan een huurrechtadvocaat te raadplegen.

Bij langdurige verhuur aan één huurder kan de overeenkomst onder voorwaarden btw-vrijgesteld zijn. Per 1 januari 2026 geldt voor logies het btw-tarief van 21 procent. De Belastingdienst beoordeelt de btw-behandeling op basis van feitelijke omstandigheden, niet op basis van de keuze die partijen in het contract maken.

Dit voorbeeldcontract is een algemeen uitgangspunt en geen juridisch advies op maat. Elke situatie is anders. Wij raden sterk aan om voor ondertekening een huurrechtadvocaat, vastgoedjurist of belastingadviseur het contract te laten controleren, vooral bij looptijden langer dan zes maanden, hoge huurbedragen of bij twijfel over de juridische of fiscale kwalificatie.

De ondergetekenden:

1. Verhuurder

Naam (natuurlijk persoon of rechtspersoon): _____

Geboortedatum / oprichtingsdatum: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats: _____

KvK-nummer (indien rechtspersoon of btw-ondernemer): _____

Btw-nummer (indien van toepassing): _____

hierna genoemd: "Verhuurder",

en

2. Huurder

Naam: _____

Geboortedatum: _____

Adres (huidig hoofdverblijf): _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

hierna genoemd: "Huurder",

hebben het volgende afgesproken:

Artikel 1. Wat wordt er verhuurd

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder de recreatiewoning op het volgende adres:

Adres / kavelnummer: _____

Park of locatie: _____

Postcode en plaats: _____

1.2 Type recreatiewoning

- ☐ Vrijstaande recreatiewoning
- ☐ Bungalow op recreatiepark
- ☐ Stacaravan of chalet
- ☐ Recreatieappartement
- ☐ Anders, namelijk: _____

1.3 Capaciteit en inrichting

Aantal slaapkamers: _____

Aantal slaapplekken: _____

Oppervlakte (in m²): _____

Maximaal aantal personen tegelijk: _____

De recreatiewoning is gemeubileerd en bevat alle gangbare voorzieningen voor recreatief verblijf. Een gedetailleerde inventarislijst is opgenomen als bijlage 1.

1.4 Begininspectie en inventarislijst

Bij aanvang van de huur lopen Verhuurder en Huurder samen door de recreatiewoning en stellen de staat van het gehuurde en de inventaris vast. Hiervan wordt een proces-verbaal opgemaakt, ondertekend door beide partijen, dat als bijlage 2 bij deze overeenkomst hoort. Foto's van de woning en inventaris worden aan dit proces-verbaal toegevoegd.

Artikel 2. Bestemming en gebruik

2.1 Recreatief verblijf. Het gehuurde is uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf van Huurder en zijn medehuurders, niet voor permanente bewoning of als hoofdverblijf.

2.2 Verbod op permanente bewoning. Permanente bewoning is uitdrukkelijk verboden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en kan leiden tot handhaving door de gemeente, met boetes voor zowel Verhuurder als Huurder. Huurder dient een hoofdverblijf elders te behouden, dat als hoofdadres geldt.

2.3 BRP en hoofdverblijf. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling van partijen dat het gehuurde het hoofdverblijf wordt van Huurder. Huurder behoudt zijn hoofdadres elders. Op grond van de Wet basisregistratie personen (Wet BRP) is iedereen verplicht zich in te schrijven op het feitelijke verblijfsadres; partijen erkennen dat een contractueel verbod hierop niet rechtsgeldig is. Inschrijving in de BRP op het adres van de recreatiewoning is een sterke aanwijzing dat het feitelijke gebruik wijzigt naar woonruimte, met als mogelijk gevolg herkwalificatie van deze overeenkomst.

2.4 Bedrijfsmatig gebruik verboden

Het gebruik van de recreatiewoning voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals het ontvangen van klanten, opslag van handelsvoorraad of structurele werkzaamheden, is verboden.

2.5 Onderverhuur

Onderverhuur en het beschikbaar stellen aan derden, ook via platforms zoals Airbnb of Booking.com, is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

2.6 Wie verblijft er

Huurder vermeldt bij aanvang welke personen structureel in de recreatiewoning verblijven (echtgenoot, partner, kinderen). Wijziging tijdens de huurperiode wordt schriftelijk gemeld.

2.7 Parkregels

Indien de recreatiewoning op een vakantiepark of recreatieterrein staat, gelden de geldende parkregels. Huurder ontvangt deze regels als bijlage 3 en verklaart zich akkoord met naleving daarvan.

Artikel 3. Duur, verlenging en beëindiging

3.1 Looptijd

Ingangsdatum: _____

Einddatum: _____

Totale looptijd in maanden: _____

3.2 Geen huurbescherming voor woonruimte. Het gehuurde is geen woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW. De huurbescherming voor woonruimte is niet van toepassing. De huurovereenkomst eindigt automatisch op de afgesproken einddatum, zonder dat opzegging is vereist.

3.3 Verlenging

Verlenging van de huurperiode is alleen mogelijk met wederzijds schriftelijk akkoord. Stilzwijgende verlenging is uitgesloten. Een eventuele verlenging wordt vastgelegd in een aanvullende overeenkomst.

3.4 Tussentijdse opzegging

Tussentijdse opzegging is alleen mogelijk:

- met wederzijds schriftelijk goedvinden;
- bij wanprestatie van een van beide partijen, na ingebrekestelling;
- bij overmacht (zoals brand of waterschade waardoor de woning onbewoonbaar is).

Bij wederzijds goedvinden geldt een opzegtermijn van minimaal twee maanden, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

Bij opzegging wegens wanprestatie geldt de volgende procedure:

- de partij die de tekortkoming constateert verstuurt schriftelijk een ingebrekestelling met een redelijke hersteltermijn van minimaal 14 dagen;
- na het verstrijken van deze termijn zonder herstel kan de overeenkomst schriftelijk worden ontbonden;
- bij ernstige wanprestatie (zoals herhaaldelijke wanbetaling van twee maanden of meer, of grove schade) kan direct worden ontbonden zonder voorafgaande hersteltermijn.

3.5 Wijze van opzegging

Opzegging gebeurt schriftelijk per aangetekende brief of per e-mail mits de ontvangst schriftelijk wordt bevestigd.

Artikel 4. Huurprijs, btw, bijkomende kosten en betaling

4.1 Huurprijs

Maandelijkse huurprijs (exclusief btw, indien van toepassing): € _____

4.2 Btw-tarief en btw-verwachting

De btw-behandeling van deze overeenkomst wordt door de Belastingdienst beoordeeld op basis van de feitelijke omstandigheden, niet op basis van de afspraak tussen partijen. Op basis van de aard van deze overeenkomst (verhuur aan één huurder voor langere periode, niet als logiesverstrekking) verwachten partijen dat (kruis aan):

- ☐ De huur btw-vrijgesteld zal zijn (langdurige verhuur aan één huurder, geen logies)
- ☐ De huur btw-belast zal zijn met 21 procent (logiesverstrekking, vakantiebestedingsbedrijf, of expliciet gekozen optie belaste verhuur)

Belangrijke nuance: per 1 januari 2026 geldt voor logies het btw-tarief van 21 procent (was 9 procent). De Belastingdienst kan een verhuurder die regelmatig zijn vakantiewoning verhuurt aanmerken als vakantiebestedingsbedrijf, ook bij langere verhuurperiodes. Wij raden sterk aan vooraf een belastingadviseur te raadplegen om de juiste btw-behandeling vast te stellen. Een onjuiste kwalificatie kan leiden tot naheffing en boete.

4.3 Servicekosten en parkbijdrage

Maandelijkse servicekosten of parkbijdrage: € _____

Toelichting op de servicekosten:

4.4 Toeristenbelasting

Indien de gemeente toeristenbelasting heft op recreatieverblijf, wordt deze door Verhuurder afgedragen en eventueel separaat doorbelast aan Huurder. Bij langdurige verhuur als hoofdverblijf-vervanger kan toeristenbelasting niet van toepassing zijn.

Toeristenbelasting (indien van toepassing): € _____

4.5 Nutsvoorzieningen

Partijen kiezen voor (kruis aan):

- ☐ Inclusief: huurprijs is inclusief gas, water en elektriciteit
- ☐ Apart afgerekend: Huurder betaalt op basis van werkelijk verbruik via aparte voorschotten en jaarafrekening
- ☐ Voorschot per maand: € _____

4.6 Internet en TV

- ☐ Inclusief in de huurprijs
- ☐ Apart afgerekend: € _____

4.7 Betaaldatum

De huurprijs is maandelijks bij vooruitbetaling verschuldigd, uiterlijk op de eerste werkdag van de maand.

4.8 Wijze van betaling

IBAN: _____

Ten name van: _____

Onder vermelding van: "huur [adres] + [maand]".

4.9 Indexatie

Bij een huurperiode langer dan één jaar kan de huurprijs jaarlijks per 1 januari worden aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle Huishoudens, gepubliceerd door het CBS, met als basis de maand die ligt zes maanden vóór de ingangsdatum van de aanpassing.

4.10 Niet tijdig betalen

Bij niet tijdige betaling van de huurprijs is Huurder zonder ingebrekestelling de wettelijke rente verschuldigd. Bij twee maanden achterstand kan Verhuurder de overeenkomst ontbinden en de woning ontruimen.

Artikel 5. Waarborgsom

5.1 Hoogte van de waarborgsom

Huurder betaalt bij aanvang een waarborgsom van: € _____

Voor recreatieverhuur geldt geen wettelijke maximumgrens (anders dan bij woonruimte). Een gangbare waarborgsom is één tot twee maanden huur.

5.2 Wanneer betalen

De waarborgsom wordt uiterlijk op de ingangsdatum betaald, op het rekeningnummer van Verhuurder, onder vermelding van "waarborgsom [adres]".

5.3 Doel van de waarborgsom

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

- betaling van huur, servicekosten en nutsvoorzieningen;
- herstel van schade aan het gehuurde of de inventaris;
- vergoeding van ontbrekende of beschadigde inventaris;
- extra schoonmaakkosten bij oplevering.

5.4 Terugbetaling

De waarborgsom wordt binnen 30 dagen na beëindiging en correcte oplevering aan Huurder terugbetaald, na aftrek van eventuele vorderingen. Verhuurder verstrekt een gespecificeerde afrekening van eventuele inhoudingen.

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

Artikel 6. Onderhoud, gebreken en gebruik

6.1 Klein onderhoud (Huurder)

Huurder zorgt voor het dagelijks onderhoud van het gehuurde, waaronder:

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

6.2 Groot onderhoud (Verhuurder)

Verhuurder zorgt voor het bouwkundig en installatietechnisch onderhoud, waaronder:

- reparatie van dak, gevels en constructie;
- groot onderhoud aan cv, sanitair en elektrische installatie;
- vervanging van witgoed en essentiële inventaris bij einde levensduur.

6.3 Onderhoud inventaris

Verhuurder zorgt voor vervanging van inventaris bij normale slijtage. Schade door onzorgvuldig gebruik komt voor rekening van Huurder.

6.4 Vervangingstermijn

Bij defect of einde levensduur van witgoed of essentiële inventaris (zoals koelkast, fornuis, wasmachine) zorgt Verhuurder binnen 14 dagen voor vervanging of reparatie.

6.5 Gebreken melden

Huurder meldt gebreken zo spoedig mogelijk schriftelijk aan Verhuurder. Verhuurder herstelt gebreken die hem aangaan binnen een redelijke termijn.

6.6 Wijzigingen aan het gehuurde

Huurder mag geen wijzigingen of verbouwingen aan het gehuurde aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, herstelt Huurder bij beëindiging de oorspronkelijke staat.

6.7 Schade door Huurder

Schade veroorzaakt door Huurder, medebewoners of bezoekers van Huurder komt voor rekening van Huurder. De schadevergoeding wordt vastgesteld op de dagwaarde, rekening houdend met afschrijving en normale gebruikssporen.

Artikel 7. Inspectie, oplevering en toegang

7.1 Begininspectie

Bij aanvang voeren partijen samen een begininspectie uit van de recreatiewoning en de inventaris. Hiervan wordt een proces-verbaal opgemaakt, ondertekend door beide partijen.

7.2 Eindinspectie

Bij beëindiging voeren partijen samen een eindinspectie uit. Huurder levert het gehuurde op in dezelfde staat als bij aanvang, behoudens normale slijtage.

7.3 Wijze van oplevering

Huurder levert het gehuurde op:

- met de volledige inventaris zoals bij aanvang aanwezig;
- schoongemaakt (binnen, badkamer, keuken en eventueel buitenruimte);
- apparatuur en koelkast schoon en leeg;
- met afgifte van alle sleutels, toegangspassen en codes.

Verlies van sleutels: Huurder draagt de kosten van vervanging van sloten en het bijmaken van nieuwe sleutels.

7.4 Toegang Verhuurder

Verhuurder mag het gehuurde betreden voor inspectie, onderhoud of bezichtiging na aankondiging van minimaal 48 uur, behalve in geval van een dringende noodsituatie. Verhuurder respecteert het recreatieve en privégebruik door Huurder.

Artikel 8. Verzekeringen en aansprakelijkheid

8.1 Verzekering Verhuurder

Verhuurder verzekert het gebouw (opstal) en de inventaris die hij ter beschikking stelt.

8.2 Verzekering Huurder

Huurder wordt sterk aangeraden een eigen aansprakelijkheidsverzekering particulieren (AVP) en een inboedelverzekering voor zijn persoonlijke bezittingen af te sluiten en gedurende de huurperiode in stand te houden. Verhuurder kan om een polisbewijs vragen.

8.3 Aansprakelijkheid

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan persoonlijke bezittingen van Huurder, behalve in de volgende gevallen:

- de schade is het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder;
- de schade is het gevolg van een gebrek aan het gehuurde dat bij Verhuurder bekend was of redelijkerwijs bekend had moeten zijn;
- de schade is het gevolg van opzet of grove schuld van Verhuurder of van personen voor wie Verhuurder aansprakelijk is.

Artikel 9. Recht, rechter en slotbepalingen

9.1 Toepasselijk recht

Op deze huurovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

9.2 Bevoegde rechter

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

9.3 Wijzigingen

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

9.4 Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Inventarislijst van de recreatiewoning
- Bijlage 2: Proces-verbaal van begininspectie
- Bijlage 3: Parkregels (indien van toepassing)

9.5 Nietigheid

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.

9.6 Akkoord

Partijen verklaren dat ze deze huurovereenkomst hebben gelezen, begrepen en vrijwillig hebben ondertekend. De huurovereenkomst wordt opgesteld in tweevoud. Elke partij krijgt één origineel exemplaar.

Ondertekening

Afgesproken en ondertekend te:

Plaats: _____

Datum: _____

Verhuurder

Naam: _____

Handtekening

Huurder

Naam: _____

Handtekening