

Kamerhuurcontract

Voor het huren van een kamer bij de verhuurder in huis

Ondergetekenden;

naam verhuurder

adres

woonplaats

en

naam huurder(s)

komen het volgende overeen:

De woonruimte

Artikel 1

1 Verhuurder verhuurt met ingang van ' '
(dag-maand-jaar) 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):

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

3 Verhuurder verleent:

- 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

4 Verhuurder is zelf eigenaar/huurder' van de woning.
Naam eigenaar indien verhuurder woning huurt:

naam eigenaar

adres

woonplaats

telefoon

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 een op datum gesteld en ondertekend exemplaar.

De duur van de overeenkomst

Artikel 2

De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

De huurprijs en de overige kosten

Artikel 3

De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst € per maand.

Artikel 4

1 Het voorschotbedrag 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. Betaling geschiedt:

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

contant tegen afgifte van een getekende kwitantie

De onderhoudsverplichtingen

Artikel 7

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 8

De volgende onderhoudsverplichtingen met betrekking tot de kamer 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 hieraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden;
- het schoonhouden en ontstoppen van putten, goten en gootstenen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- het vegen van schoorstenen, ten minste één keer per jaar, 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 9

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.

Wijzigingen tijdens de huurperiode

Artikel 10

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

2 Als de huurder ingrijpende veranderingen in de kamer wil aanbrengen, vraagt hij vóór toestemming aan de verhuurder.

3 De verhuurder geeft schriftelijk toestemming wanneer de voorgenomen verandering de verhuurbaarheid van de kamer niet schaadt.

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

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

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

6 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.

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 verhuurde ruimte slechts betreden na afspraak met de huurder. Huurder heeft het recht de kamer(s) af te sluiten.

Artikel 14

De verhuurder zal ervoor zorgen dat de bij het gehuurde behorende voorzieningen dag en nacht door de huurder te gebruiken zijn.

Artikel 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 artikel 1 bewoning door meer dan één persoon toestaat.

Artikel 16

De huurder verplicht zich om zich in te schrijven bij de Gemeentelijke Basisadministratie (voorheen Bevolkingsregister) in de plaats waar het gehuurde zich bevindt.

Het einde van de huurovereenkomst

Artikel 17

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft kan de verhuurder in de eerste negen maanden na het aangaan van deze overeenkomst zonder opgaaf van redenen opzeggen. De huurovereenkomst eindigt in dat geval zonder rechterlijke tussenkomst. De voor de verhuurder geldende opzegtermijn van drie maanden blijft wel van toepassing. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te gebeuren.

Artikel 18

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.

Artikel 19

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.

Artikel 20

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

Oplevering van de kamer bij het einde van de huur

Artikel 21

1 Zo spoedig mogelijk na huuropzegging zal de kamer op initiatief van verhuurder door de huurder en verhuurder samen worden gecontroleerd. De staat waarin de kamer 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 kamer schoon en in een vergelijkbare staat van onderhoud (normale slijtage uitgezonderd) opleveren als de staat van onderhoud bij aanvang van de huurovereenkomst. Wijzigingen in en aan de kamer waarvoor toestemming is verleend of waarvoor geen toestemming nodig is hoeft huurder niet ongedaan te maken.

3 Voor zover bij aanvang van de huur geen opnamestaat als bedoeld in lid 5 van artikel 1 is opgemaakt, zal verhuurder, indien daarvoor een geschil bestaat, moeten bewijzen dat de kamer 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. Zo nodig 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.

Slotbepaling

Artikel 22

Verhuurder en huurder ontvangen ieder een exemplaar van deze overeenkomst.

Aldus in voud opgemaakt te

op (dag-maand-jaar)

Handtekening verhuurder:

Handtekening huurder(s):

Artikel 1 Het is van belang om het gehuurde goed te beschrijven. Het is als 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 huurder eindigt, moet de kamerhuurder de gehuurde kamer ook verlaten.

Artikel 2 Voor tijdelijke (ver)huur is een ander contract verkrijgbaar.

Artikel 3 Aan de hand van een puntenstelsel van het ministerie van vrom is de maximaal toegestane huurprijs van een kamer te berekenen. 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-in prijs 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 de ten minste redelijke huur (55% van de maximale huurprijs). Daarnaast spreekt de huurcommissie uit dat 25% van de vastgestelde huurprijs 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. Voorbeeld: voor vloerbedekking nieuw 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 10 Vaak brengen huurders die ergens langere tijd wonen veranderingen in de kamer aan. Deze wijzigingen behoeven zeker geen verslechtering te betekenen. Daarom is in artikel 10 bepaald dat de verhuurder kleine wijzigingen moet accepteren, mits deze de verhuurbaarheid niet aantasten. Voor ingrijpende wijzigingen is uiteraard wel toestemming vereist. Door de huurder aangebrachte veranderingen kunnen niet leiden tot een hogere huurprijs. Verhuurder en huurder kunnen wel 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 kamer de toestemming van de huurder nodig.

Artikel 16 Dit is met name van belang voor de verhuurder. Inkomsten uit verhuur van een kamer in een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, zijn belastingvrij mits:

- de inkomsten uit huur + servicekosten jaarlijks niet hoger zijn dan het voor dat jaar wettelijk vastgestelde bedrag (2003: € 3.595,-);
- zowel de verhuurder als de huurder op het adres van de woning bij de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven.

Artikel 17 Na die negen maanden kan de verhuurder de huurovereenkomst met een huurder die niet akkoord gaat met een opzegging slechts beëindigen door tussenkomst van de rechter en alleen op grond van één van de in de wet genoemde redenen:

- De huurder gedraagt zich niet als een goed huurder, dat wil zeggen hij of zij komt de verplichtingen uit de overeenkomst niet na;
- De huurovereenkomst is tijdelijk (let op: deze opzegging is alleen onder bepaalde voorwaarden geldig);
- 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 geen dringende reden zijn.
- De huurder weigert een redelijk voorstel van de verhuurder om de huurovereenkomst te wijzigen. Dit voorstel mag niet over de hoogte van de huurprijs of de servicekosten gaan.
- De verhuurder wil de bestemming van het verhuurde pand wijzigen overeenkomstig een geldend bestemmingsplan.
- Een belangenafweging tussen huurder en verhuurder. De verhuurder moet dan aannemelijk maken dat zijn belangen bij beëindiging van de overeenkomst zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij voortzetting daarvan.

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.

Nederlandse Woonbond • Nieuwe Achtergracht 17 • 1018 xv Amsterdam
telefoon (020) 5517700 • telefax (020) 5517799 • www.woonbond.nl