

# Kamerhuurcontract

Voor het (ver)huren van een kamer bij de verhuurder in huis

Uitgave 2006

Ondergetekenden;

naam verhuurder .....

adres .....

woonplaats .....

telefoon .....

en

naam huurder(s) .....

komen het volgende overeen:

## De woonruimte

### Artikel 1

1 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): .....

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
- medegebruik/eigen gebruik(\*) .....

4 Verhuurder is zelf eigenaar/huurder(\*) van de woning.  
Naam eigenaar indien verhuurder woning huurt:

naam .....

adres .....

plaats .....

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 overeenkomst  
€ ..... per maand.

Bij ondertekening van deze overeenkomst betaalt huurder  
aan verhuurder een waarborgsom van € .....

### 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 € .....
- .....
- .....
- .....

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

## 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 huurder 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 jaar 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 .....van de betreffende maand voldaan. De voorschotbedragen voor bijkomende leveringen en diensten worden tegelijk met de betaling van de huurprijs voldaan. Betaling vindt plaats:

- door storting op (post)bankrekening: .....  
ten name van: .....  
.....
- contant tegen afgifte van een getekende kwitantie.

## De onderhoudsverplichtingen

### Artikel 7

De verhuurder zal tijdens de huurperiode gebreken opheffen zodra deze aan de verhuurder gemeld zijn, tenzij deze zijn veroorzaakt door de huurder of onder de verantwoordelijkheid vallen van de huurder zoals bedoeld in artikel 8 en 9.

### Artikel 8

Onder andere 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 opvullen van gaatjes en geringe kripscheuren en het witten, sauzen, behangen en schilderen voor de duur van de bewoning;
- het dagelijkse onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, trapleuningen en deurknoppen, en kleine voorzieningen aan elektrische installaties zoals schakelaars, lampen, deurbellen en wandcontactdozen;
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan of ten gevolge van bevroren waterleidingen;
- het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voor zover de kosten gering zijn;
- het vervangen en vernieuwen van o.a. kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang- en sluitwerk, sleutels van binnen- en buitensloten, garnituur voor douche- en toiletruimte, elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen;

- het vervangen van gebroken ruiten, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- het vervangen en vernieuwen van onderdelen van brievenbus en buitenlamp voor zover kosten gering zijn;
- het vervangen van lampen in gemeenschappelijke ruimten;
- het schoonhouden, ontstoppen en vegen van putten, goten, regenafvoer, gootstenen en schoorstenen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- het schoonhouden van de woonruimte en gemeenschappelijke ruimten;
- het onderhouden van tuinen en opritten, en regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- het bestrijden van ongedierte: mieren, vlooien, wespen, luizen e.d. voor zover de kosten gering zijn;
- het ontluchten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en daarvoor geen specialistische kennis vereist is;
- 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 of overlast die is veroorzaakt door een persoon die met zijn toestemming het gehuurde gebruikt of bezoekt.

## Veranderingen aanbrengen in de kamer

### Artikel 10

**1** De huurder mag de kamer of de inrichting ervan veranderen of toevoegingen aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.

**2** Bij ingrijpende veranderingen vraagt de huurder vóóraf toestemming aan de verhuurder. Deze verleent schriftelijke toestemming zolang de verhuurbaarheid van de kamer niet in het geding is. Als de verhuurder toestemming verleent, hoeft de huurder bij verhuizing de veranderingen niet ongedaan te maken.

**3** Wijzigingen en verbeteringen aan de kamer worden in beginsel eigendom van de verhuurder. Huurder en verhuurder spreken van tevoren schriftelijk af óf en welke vergoeding voor de aangebrachte voorzieningen gegeven worden aan het einde van de huur.

## 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**

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

2 Het is de huurder verboden in de kamer(s) hennep te kweken of in of vanuit de kamers(s) verdovende middelen te verhandelen. Overtreding van dit verbod geeft grond voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de kamer(s).

**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 er voor 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 in de plaats waar het gehuurde zich bevindt. Verhuurder levert de hiervoor benodigde papieren en/of handtekeningen.

**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.

**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. Een huuropzegging vindt plaats door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot en in de huuropzegging moet de reden van opzegging vermeld staan. De verhuurder kan slechts rechtsgeldig opzeggen op grond van de in de wet vermelde redenen.

**Artikel 19**

De opzegtermijn van de huurder is één maand en moet plaats vinden vóór de betalingsdag van de eerstvolgende maand. De opzegging moet gedaan worden door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot. De huurder kan de huur opzeggen zonder opgaaf van reden. Door opzegging door de 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 en herstel in goede staat**

**Artikel 21**

1 Bij het einde van de huurovereenkomst levert de huurder de kamer in dezelfde staat op als de verhuurder en huurder samen in een opnamestaat hebben vastgelegd bij aanvang van de huur, met uitzondering van de geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is teniet gedaan of beschadigd.

De huurder zal op de dag van de ontruiming de sleutels aan de verhuurder overhandigen.

2 Als er geen opnamestaat is opgesteld, moet de verhuurder in het geval van een geschil bewijzen dat de kamer in een andere staat aan de huurder ter beschikking is gesteld dan waarin de huurder oplevert. Behoudens in geval van schade of vernielingen.

3 Na huuropzegging moet er zo snel mogelijk controle van de kamer plaatsvinden door de verhuurder en de huurder samen. De huurder heeft tot het einde van de huurperiode de tijd om eventuele herstelwerkzaamheden uit te (laten) voeren. Daarna volgt een eindinspectie.

**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):

## Toelichting kamerhuurcontract inwoning

**Bij 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.

**Bij artikel 2** Voor tijdelijke (ver-)huur is een ander contract verkrijgbaar.

**Bij 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-in-prijs, stelt zij de huurprijs vast op de ten minste redelijke huur (55% van de maximaal toegestane huur). Daarnaast spreekt de huurcommissie uit dat 25% van de ten minste redelijke huurprijs geldt als voorschotbedrag voor servicekosten.

Een waarborgsom is een bedrag ter grootte van eenmaal of tweemaal de maanduur, dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst moet betalen. De waarborgsom is een garantiebedrag voor het geval de huurder zijn verplichtingen neergelegd in de huurovereenkomst niet naleeft, zoals wanneer de huurder aan het einde van de huurovereenkomst schade aan het huis heeft aangericht. Met deze waarborgsom kan de verhuurder dan de schade herstellen of de huurachterstand verrekenen. Indien de huurder zich als een goed huurder heeft gedragen, dient de verhuurder de waarborgsom aan het einde van de huurovereenkomst aan de huurder terug te betalen.

**Bij artikel 4** Verhuurder verstrekt ieder jaar aan huurder een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten met vermelding van de wijze waarop deze kosten zijn berekend. Een servicekostenboekjaar is gelijk aan een kalenderjaar. Verhuurder verstrekt uiterlijk 12 maanden na het verstrijken van het boekjaar waarop het overzicht betrekking heeft aan huurder een gespecificeerd servicekostenoverzicht.

Geeft het overzicht een tegoed aan, dan betaalt verhuurder dit tegoed binnen één maand aan huurder terug. Tekorten worden door huurder ook binnen één maand aangezuiverd, tenzij huurder het niet eens is met de servicekostenafrekening en dit schriftelijk aan verhuurder kenbaar maakt.

Bij geschillen over de afrekening kunnen huurder en verhuurder zich tot de huurcommissie wenden. De verhuurder mag het voorschotbedrag alleen verhogen als hij een servicekostenafrekening heeft verstrekt (en deze verhoging noodzakelijk blijkt).

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 aankoopwaarde. Voorbeeld:

voor vloerbedekking nieuw aangeschaft voor € 300,- kan een vergoeding van € 60,- per jaar worden gevraagd, oftewel € 5,- per maand. Bij zaken die ouder zijn dan vijf jaar mag 20% van de tweedehands verkoopwaarde bij het begin van het tijdvak worden doorberekend. Bij duurzame gebruiksgoederen zoals een kachel of diepvriezer mag 10% van de aankoopwaarde of tweedehands verkoopwaarde worden doorberekend.

**Bij 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 vertrek.

De verhuurder heeft voor het aanbrengen van veranderingen in de kamer de toestemming van de huurder nodig.

**Bij artikel 16** Dit is van belang voor zowel de verhuurder als de huurder. Inkomsten uit verhuur van een kamer in een eigen 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 vastgesteld bedrag (2006: € 3902,-)

- zowel de verhuurder als de huurder op het adres van de woning bij de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven.

(Bovenstaande geldt niet voor een verhuurder in een huurwoning. Als de verhuuractiviteiten geen bedrijfsmatig karakter hebben, hoeven de huuropbrengsten niet aangegeven te worden).

Is de huurder een student dan is het inschrijven bij de Basisadministratie van belang voor zijn/haar studiefinanciering.

**Bij artikel 18** Na de eerste negen maanden kan de verhuurder de overeenkomst 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: Opzegging kan slechts 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.

SSH Utrecht heeft veel zorg besteed aan de samenstelling van dit modelcontract. De opstellers van dit contract kunnen echter geen aansprakelijkheid aanvaarden voor fouten en/of onvolkomenheden. Bij het gebruik van dit modelcontract dient u zich te realiseren dat de inhoud ervan afhankelijk is van de bedoelingen en wensen van de contractpartijen. SSH Utrecht kan desgewenst daarbij advies verlenen. SSH Utrecht • [www.sshutrecht.nl](http://www.sshutrecht.nl) • 030-25 25 725 • [particulierekamers@sshutrecht.nl](mailto:particulierekamers@sshutrecht.nl)