

Kamerhuurcontract

Voor het (ver)huren van een kamer in een woning waarin de verhuurder niet woont

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 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 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 devan 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 aan het gehuurde 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, trapeleuningen 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 aangebrachten 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

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.

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

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 van deze aspirant-huurder in te trekken.

Het einde van de huurovereenkomst

Artikel 17

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 18

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 19

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 20

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 21

Verhuurder en huurder ontvangen ieder een exemplaar van deze overeenkomst.

Aldus invoud opgemaakt te

.....

op - - (dag/maand/jaar)

handtekening verhuurder:

handtekening huurder(s):

Toelichting kamerhuurcontract niet-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 maandhuur, dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst moet betalen. De waarborgsom is een garantiebepaald bedrag 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 verhogen 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 tweedehandsverkoopwaarde bij het begin van het tijdvak worden doorberekend. Bij duurzame gebruiksgoederen zoals een kachel of diepvriezer mag 10% van de aankoopwaarde of tweedehandsverkoopwaarde 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 17 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.