Klopt mijn verhuur

Huurovereenkomst woonruimte

Adres van de woning: _____ · model van kloptmijnverhuur.nl

> Dit model is een hulpmiddel en geen juridisch advies. Het volgt de dwingende regels van het huurrecht voor woonruimte zoals wij die kennen; een afspraak die daarmee in strijd is, geldt niet, ook niet als beide partijen tekenen. Pas het model aan je eigen situatie aan en laat het bij twijfel nakijken door een huurjurist of verhuurmakelaar.

1. Partijen

Verhuurder, naam: _____

Adres: _____

Telefoon en e-mail: _____

Huurder, naam: _____

Geboortedatum: _____

Telefoon en e-mail: _____

2. De woning

Adres van de woning: _____

Omschrijving (kamers, berging, tuin of balkon): _____

- ☐ Zelfstandige woonruimte (eigen toegang, keuken en toilet)
- ☐ Onzelfstandige woonruimte (kamer, met gedeelde voorzieningen)
- ☐ Gemeubileerd of gestoffeerd; de inventaris staat op een lijst in de bijlage

De huurder gebruikt de woning als woonruimte en heeft er zijn hoofdverblijf.

3. Duur

- ☐ **Onbepaalde tijd** (de hoofdregel), ingaande op _____.
- ☐ **Bepaalde tijd** van _____ maanden (hoogstens twee jaar), ingaande op _____, omdat de huurder hoort bij een groep waarvoor de wet tijdelijke huur toestaat, namelijk: _____

Sinds 1 juli 2024 is een huurcontract voor woonruimte in de regel voor onbepaalde tijd. Een huur voor bepaalde tijd mag alleen voor de groepen die de wet noemt, zoals een student die voor zijn studie verhuist of iemand die tijdelijk elders woont tijdens een renovatie. Hoort de huurder niet bij zo'n groep,

dan geldt deze overeenkomst voor onbepaalde tijd. Bij een huur voor bepaalde tijd laat de verhuurder de huurder niet eerder dan drie en niet later dan één maand voor het einde schriftelijk weten wanneer de huur eindigt. Doet hij dat niet, dan loopt de huur door voor onbepaalde tijd. De huurder kan een huur voor bepaalde tijd ook tussentijds opzeggen.

4. Huurprijs en betaling

Per maand	Bedrag
Kale huur	€
Voorschot servicekosten (zie artikel 7)	€
Voorschot gas, water en elektriciteit, alleen als de verhuurder levert	€
Totaal per maand	**€**

De huurder betaalt het totaal per maand vooruit, uiterlijk op de eerste dag van de maand, op rekening:

IBAN en ten name van: _____

5. Puntentelling en maximale huur

Bij deze overeenkomst hoort als bijlage een puntentelling volgens het woningwaarderingsstelsel, met de maximale kale huur die daarbij hoort. Dat is verplicht voor huurcontracten vanaf 1 januari 2025, ook als de woning in de vrije sector valt.

Aantal punten: _____

Maximale kale huur volgens de puntentelling: € _____

- ☐ Sociale huur
- ☐ Middenhuur
- ☐ Vrije sector

6. Borg

De huurder betaalt bij het begin van de huur een borg van hoogstens twee keer de kale maandhuur. De verhuurder betaalt de borg binnen 14 dagen na het einde van de huur terug. Verrekent hij achterstallige huur, servicekosten, een energieprestatievergoeding of schade, dan betaalt hij het restant binnen 30 dagen terug, met een schriftelijke specificatie van wat hij inhoudt.

Hoogte van de borg: € _____

7. Servicekosten

Voor het voorschot servicekosten levert de verhuurder de zaken en diensten op de lijst in de bijlage. De verhuurder stuurt de huurder elk jaar vóór 1 juli een overzicht van de werkelijke kosten over het vorige

kalenderjaar, met de manier van berekenen. Te veel betaald voorschot betaalt hij terug.

Is deze overeenkomst ondertekend op of na 1 januari 2027, dan rekent de verhuurder alleen kosten door uit de wettelijke categorieën (warmte en koude, elektriciteit, gas en water, roerende zaken, kleine herstellingen, toezicht, beveiliging en vuil, signaallevering, verzekeringen en fondsvorming, administratiekosten), met administratiekosten van hoogstens 2% over energie en water en 5% over de overige kosten.

8. Huurverhoging en indexatie

De verhuurder kan de kale huur hoogstens eens per 12 maanden verhogen, voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum. Hij stelt de verhoging schriftelijk voor, uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum ervan. Een verhoging is nooit hoger dan het wettelijke maximum voor het segment van de woning op die datum. Komt een afspraak hieronder hoger uit, dan is het deel boven het maximum niet verschuldigd.

- ☐ Indexatie: de kale huur gaat elk jaar per _____ omhoog met de inflatie (consumentenprijsindex van het CBS) plus ____ procentpunt, maar nooit meer dan het wettelijke maximum.
- ☐ Geen vaste afspraak: de verhuurder doet elk jaar een voorstel binnen de wettelijke regels. Bij sociale huur en middenhuur is dit de gebruikelijke route.

9. Onderhoud en gebreken

Kleine herstellingen zoals bedoeld in het Besluit kleine herstellingen zijn voor de huurder. Ander onderhoud en het verhelpen van gebreken zijn voor de verhuurder. De huurder meldt een gebrek zo snel mogelijk. Van de wettelijke regels over gebreken en onderhoud wijkt deze overeenkomst niet ten nadele van de huurder af.

10. Gebruik en huisregels

De huurder gedraagt zich als een goed huurder en zorgt dat huisgenoten en bezoekers geen overlast geven. De hele woning aan een ander in gebruik geven of onderverhuren mag alleen met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Een deel van een zelfstandige woning aan een ander in gebruik geven mag binnen de grenzen van artikel 7:244 BW.

- ☐ Huisdieren zijn niet toegestaan, behalve:
- ☐ Roken in de woning is niet toegestaan.

Overige huisregels of afspraken (bijvoorbeeld over tuin, gemeenschappelijke ruimten of fietsen)

11. Oplevering bij begin en einde

Bij het begin van de huur maken verhuurder en huurder samen een proces-verbaal van oplevering, per ruimte, met meterstanden, sleutels en foto's, en tekenen het allebei. Aan het einde levert de huurder de woning op in de staat die in dat proces-verbaal staat, behalve normale slijtage (artikel 7:224 BW). Zonder proces-verbaal geldt het vermoeden dat de huurder de woning in goede staat heeft ontvangen.

12. Einde van de huur

De huurder kan de huur schriftelijk opzeggen tegen een dag waarop de huur betaald moet worden, met een opzegtermijn gelijk aan de betalingstermijn. Bij betaling per maand is dat één maand. De verhuurder kan alleen schriftelijk opzeggen op een van de gronden van artikel 7:274 BW en met de wettelijke opzegtermijn. Zijn opzegging beëindigt de huur pas als de huurder instemt of de rechter de beëindiging vaststelt.

13. Informatie voor de huurder

Op grond van de Wet goed verhuurderschap ontvangt de huurder bij deze overeenkomst schriftelijke informatie over zijn rechten en plichten, de borg, de contactgegevens van de verhuurder, het meldpunt van de gemeente, de servicekosten en de puntentelling. Dat geldt voor huurcontracten vanaf 1 juli 2023.

- ☐ De huurder heeft de informatiebrief ontvangen.

14. Bijlagen

- ☐ Puntentelling met de maximale kale huur
- ☐ Informatiebrief op grond van de Wet goed verhuurderschap
- ☐ Lijst van zaken en diensten voor de servicekosten, met de voorschotten
- ☐ Proces-verbaal van oplevering bij het begin van de huur
- ☐ Inventarislijst (bij gemeubileerde of gestoffeerde verhuur)
- ☐ Energielabel van de woning
- ☐ Algemene bepalingen (gelden alleen als ze zijn bijgevoegd en de huurder ze heeft ontvangen)

15. Ondertekening

Opgemaakt in tweevoud. Beide partijen houden een getekend exemplaar met de bijlagen.

Plaats en datum: _____

Handtekening verhuurder: _____

Handtekening huurder: _____

Model op basis van regelset 2026.1. Dit is algemene informatie, geen juridisch advies.