

HUURCONTRACT

(voor zelfstandige woonruimte)
opgesteld door Consumentenbond, LOBH, NVH en SJHU

let op: lees het contract en de toelichting eerst goed door en vul het daarna volledig in.

Ondergetekenden, (verhuurder),
wonende te (adres, plaats), tel.
en ..
..... (huurder(s))
komen het volgende overeen:

OVER GENOMEN HUUR.
P 20.5 98
U ook?

A. DE WOONRUIMTE

art. 1. Verhuurder verhuurt met ingang van 1.1.1993 aan huurder de/het WONING (omschrijving van het gehuurde), gelegen aan de BUITENRAMS 171 (adres) te H. W. G. L. 9.000 (plaats) om te worden gebruikt als zelfstandige woonruimte. In de huur van de woning is begrepen het gebruik van een tuin/garage/carport/vaste parkeerplaats/berging*. Het bouwjaar van de woning is 1930. De woning is met/zonder rijkssubsidie tot standgekomen/verbeterd*. Verhuurder is eigenaar/huurder* van de woning. Indien verhuurder geen eigenaar is naam eigenaar:

adres:
woonplaats: tel:

art. 2 De overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd

* doorhalen wat niet van toepassing is

B. BIJKOMENDE LEVERING EN DIENSTEN

art. 3 De overeenkomst omvat mede de leveringen en diensten vanwege verhuurder, zoals op aangehechte - door huurder en verhuurder ondertekende - bijlage zijn omschreven.

art. 4. 1. Verhuurder draagt zorg voor de goede kwaliteit van de door hem aan huurder geleverde diensten.
2. Indien centrale verwarming is overeengekomen, dient de installatie zo te zijn af-

gesteld dat in de woonkamer te allen tijde een temperatuur van 20 graden Celsius kan worden gehaald.
2. Indien levering van een antennesignaal is overeengekomen, zal de gemeenschappelijke/centrale antenne-richting voldoende en blijven voldoen aan de meest recentelijk vastgestelde machtigingsvoorwaarden van de PTI met betrekking tot aanleg, instandhouding en exploitatie.
4. Verhuurder verplicht zich een zodanige omschrijving van de werkzaamheden van een eventuele huismeester te geven, dat op basis daarvan servicekostentoekening kan plaatsvinden.

art. 5 Verhuurder verplicht zich mee te werken aan de verwezenlijking van redelijke verlangens van de huurder ten aanzien van wijzigingen in de leveringen en diensten.

C. HUURPRIJS EN OVERIGE KOSTEN

art. 6. 1. De huurprijs bedraagt bij de aanvang van de huur 155,- (zegge vijftig gulden) cent per maand.
2. De huurprijs is voortlopend definitief*. Indien de huurprijs nog definitief moet worden vastgesteld door het ministerie van VROM doet verhuurder afstand van zijn recht met terugwerkende kracht betaling te vorderen van het bedrag waarmee de definitieve huurprijs de voortlopende te boven gaat. Wordt de definitieve huurprijs lager vastgesteld dan de voortlopende, dan zal zo spoedig mogelijk terugbetaling van het teveelbetaalde aan huurder plaatsvinden.

art. 7. 1. Huurder betaalt als voorschot voor de kosten van bijkomende leveringen en diensten vanwege verhuurder een bedrag van (zegge gulden) cents).

2. De vergoedingen voor de bijkomende leveringen en diensten zullen de werkelijke, dan wel de in redelijkheid geschatte kosten niet te boven gaan.

3. Verhuurder geeft huurder binnen vier maanden na afloop van het boekjaar (lopend van tot) - dan wel na beëindiging van de huurovereenkomst binnen vier maanden na einddatum - een schriftelijke en gespecificeerde afrekening.
4. Na deze vier maanden en na schriftelijke aanmaning door huurder verbeurt verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van 150,- voor iedere maand dat hij in gebreke blijft een gespecificeerde afrekening te verstrekken.
5. Geeft de afrekening een overschot aan dan betaalt verhuurder dit terstond terug aan huurder. Tekorten worden door huurder binnen drie maanden aangezuiverd.
6. Slechts op basis van een gespecificeerde en schriftelijke afrekening kan jaarlijks het voorschotbedrag worden herzien.
7. Huurder heeft recht op inzage van rekeningen van toeleveranciers.

art. 8 De huurprijs en het voorschotbedrag als bedoeld in artikel 7 worden maandelijks bij vooruitbetaling voldaan, doch in ieder geval voor de 1. van elke maand door storting of overschrijving op bank/gerekening..... ten naer

art. 9 1. Bij ondertekening van deze overeenkomst heeft huurder aan verhuurder een waarborgsom betaald van (zegge gulden) cents).
2. Bij wijze van rentevergoeding zal verhuurder op de waarborgsom ten gunste van huurder jaarlijks een bedrag bijschrijven overeenkomstig het percentage van de toegepaste huurverhoging.

D. STAAT EN GEBRUIK

art. 10. 1. Huurder en verhuurder stellen gezamenlijk bij de aanvang van de huur een opnamestaat vast, omvattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde en de daarin aanwezige inventaris. Beiden ontvangen een gedateerd en wederzijds getekend exemplaar.

2. Huurder heeft het recht tot vier weken na het opmaken van de opnamestaat bij aangetekend schrijven in aanvulling daarop gebreken van de woning aan de verhuurder te melden.

3. Verhuurder is verplicht alle ingevolge lid 1 en 2 geconstateerde gebreken zo spoedig mogelijk te verhelpen.

art. 11 Verhuurder is verplicht de woning uiterlijk op de daartoe overeengekomen dag schoon aan de huurder ter beschikking te stellen en huurder de sleutels te overhandigen.

art. 12. 1. Huurder is verplicht de woning tot zijn hoofdverblijf te maken en op behoorlijke wijze als woonruimte te gebruiken.

2. Huurder mag omwonenden geen hinder of overlast bezorgen.

E. ONDERHOUDS- VERPLICHTINGEN

art. 13. 1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle zichtbare en onzichtbare gebreken, die het gebruik van de woning verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen.

2. Verhuurder is aansprakelijk voor de schade die uit deze gebreken voortvloeien.

3. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voorzover deze niet ingevolge deze overeenkomst ten laste van huurder komen.

art. 14 Indien verhuurder met het verhelpen van gebreken als bedoeld in artikel 13 na ingebrekestelling nalatig blijft, kan huurder deze gebreken zelf (doen) verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voorzover deze redelijk waren, op verhuurder verhalen bijvoorbeeld door deze op de huurprijs in mindering brengen.

art. 15. 1. Voor rekening van huurder zijn:

- het witten, sauzen, behangen en schilderen binnen de woning
- het vervangen van gebroken ruiten
- het onderhouden, repareren, en eventueel vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.
- het schoonhouden en ontstoppen van closetten, wastafels, gootstenen, douches, putten en goten
- het onderhoud van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen ter voorkoming van bevriezing
- het onderhoud van de tuin die bij de woning hoort
- het eenmaal per jaar vegen van de schoorsteen.

Een en ander voorzover de in lid 1 genoemde werkzaamheden niet noodzakelijk zijn geworden door handelen of nalaten van verhuurder, danwel het gevolg zijn van normale slijtage.

2. Huurder verplicht zich de onderhoudswerkzaamheden die ten laste van verhuurder komen tijdig aan verhuurder te melden.

3. Voor rekening van huurder is herstel van schade veroorzaakt door huurder of door personen voor wie hij aansprakelijk is.

4. Indien tot het gehuurde behoren trappen, portalen e.d., die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik met anderen, is huurder verplicht deze in onderling over-

leg met die anderen schoon te houden, tenzij het schoonhouden onder de dienstverlening vanwege verhuurder krachtens artikel 3 is opgenomen.

F. WIJZIGINGEN

art. 16. 1. Huurder behoeft schriftelijke toestemming voor het aanbrengen van wijzigingen in de woning. Deze toestemming is niet vereist voor het aanbrengen van kleine, de bewoonbaarheid niet aantastende wijzigingen.

2. Verhuurder kan aan het verlenen van toestemming kwaliteitseisen ten aanzien van de uitvoering van de wijzigingen verbinden.

3. Toestemming onder voorwaarden of weigering is slechts mogelijk indien door de voorgestelde wijziging de woonruimte naar de geldende opvattingen niet tenminste gelijkwaardig blijft.

4. Indien verhuurder subsidiabele verbeteringen niet zelf wenst uit te voeren, is hij verplicht de bestaande subsidie mogelijkheden ten behoeve van huurder te benutten.

5. Huurder is niet verplicht aan door verhuurder gewenste wijzigingen in de woning mee te werken.

G. EINDE/OVERGANG HUUR

art. 17. 1. Zo spoedig mogelijk na huurophzegging zal de woning op initiatief van verhuurder gezamenlijk worden gecontroleerd en de staat waarin deze verkeert worden vastgelegd in een schriftelijk rapport. Huurder en verhuurder ontvangen hiervan beiden een door partijen getekend exemplaar. Het rapport omschrijft tevens de voor rekening van huurder komende re-

paraties. Geen andere reparaties dan in het rapport omschreven kunnen door verhuurder in rekening worden gebracht.

2. Voor zover bij de aanvang van de huur geen opnamestaat is opgemaakt, zal verhuurder - indien daarover geschillen rijzen - moeten bewijzen dat de woning bij het begin van de huur in een betere staat verkeerde dan bij het einde van de huur.

3. Huurder krijgt na het opstellen van het rapport tot het einde van de huur, doch tenminste 2 weken de tijd de voor zijn rekening komende reparaties te laten verrichten.

4. Daarna kan verhuurder de in het rapport omschreven reparaties laten verrichten en de kosten verhalen op huurder, dan wel verrekenen met de waarborgsom.

art. 18. 1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huur schoon en in een vergelijkbare staat (normale slijtage uitgezonderd) als waarin de woning werd verkregen opleveren.

2. Wijzigingen in de woning, waarvoor toestemming was verleend of waarvoor geen toestemming nodig was, hoeft huurder niet ongedaan te maken.

art. 19 De overeenkomstig artikel 9 verhoogde waarborgsom wordt binnen een maand na het einde van de huur door verhuurder terugbetaald, behoudens verrekening ingevolge artikel 17.

art. 20 Degene die zes maanden met huurder een gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd en in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft, wordt - indien hij daartoe door huurder en eventuele medehuurders wordt voorgedragen - door verhuurder geaccepteerd als medehuurder.

art. 21 Huurder en verhuurder ontvangen ieder een exemplaar van deze overeenkomst.

Aldus in 2, voud opgemaakt te BRAUNWIGK.....

op 16 Nov..... 1983

Handtekening verhuurder

Handtekening huurder(s)

BIJLAGE

bij het Huurcontract voor zelfstandige woonruimte (zie artikel 3)

Specificatie van de leveringen en diensten naar soort en prijs op basis van de geschatte kosten

a warmtelevering brandstof	f	e schoonmaken gemeenschappelijke ruimtes	f	k overige t.w.	f
b electriciteitsverbruik gemeenschappelijk	f	f ramen wassen van gemeenschappelijke ruimte	f		
individueel	f	individuele woning	f		
c waterverbruik gemeenschappelijk	f	g centrale antenne	f		
individueel	f	h schoorsteenvegen	f		
d glasverzekering	f	i tuinonderhoud	f		
		j huismeester	f		
					totaal f

NB: Voor de volgende leveringen en diensten krijgt huurder de rekening rechtstreeks van de toeleverende instantie. Zij zijn derhalve niet begrepen in bovenstaande opsomming

e warmte
o water individuele woning
p gas individuele woning
q electriciteit individuele woning
r centrale antenne; voorziening

16.11.19

(handtekening huurder)

TOELICHTING

Algemeen

Onder zelfstandige woonruimte wordt verstaan een woning, al dan niet deel uitmakend van een complex woningen, die een eigen voordeur heeft, en is voorzien van een keuken, toilet en wasruimte. Kortom een woning waarin men kan verblijven zonder voor, naar huidige opvattingen kenmerkende woonfuncties, afhankelijk te zijn van voorzieningen buiten de woning.

Het is verstandig het huurcontract op meer namen te zetten, evenals een eventueel noodzakelijke woonvergunning. Zo voorkomt men dat men bij eventuele onderlinge problemen als huurders ook nog moeilijkheden met verhuurder of de gemeente krijgt.

Bij artikel 1: Sommige verhuurders hebben een beheerder aangesteld. Wat de precieze positie van zo'n beheerder is, is vaak niet duidelijk. Soms rilt hij wel de huur, maar verwijst voor klachten door naar de eigenaar. Als er geen duidelijke andersluidende afspraken zijn gemaakt heeft de huurder juridisch gezien alleen te maken met de verhuurder.

Bij artikel 2: Woonruimte wordt normaal gesproken alleen voor onbepaalde tijd verhuurd. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan een overeenkomst voor bepaalde tijd rechtsgeldig zijn. Neem in zo'n geval eerst contact op met een rechtshulpverlener.

Bij artikel 3: De bijlage moet goed worden ingevuld en zowel door huurder als verhuurder worden getekend.

Bij artikel 4: Veel klachten over servicekosten komen voort uit het feit dat er bij schoonmaakkosten worden berekend, terwijl men daarover heel ontevreden is. Dit artikel verplicht verhuurder ook toe te zien op kwaliteit.

Bij artikel 5: Huurders zouden soms liever een ander schoonmaakbedrijf ingeschakeld zien. Dit artikel geeft een kapstok om hun wens te verwezenlijken.

Bij artikel 6: Goed invullen. De huurprijs is uiteraard onderworpen aan de wettelijk toegestane huurverhoging.

Het tweede lid is alleen van belang

bij woningen die recentelijk met Rijkssteun gebouwd of verbeterd zijn. Een verhuurder bepaalt wat voorlopig de huurprijs zal zijn als die nog niet door het ministerie is vastgesteld, hij kan dat goed inschatten, maar eventueel ook met een te lage huurprijs huurders aantrekken. Valt de definitieve huurprijs later hoger uit dan is dat toch al een tegenvaller, maar is bijbetaling over vele al verstreken maanden onbillijk. De huurprijs van niet-gesubsidieerde woningen kan worden berekend op basis van het puntenstelsel voor zelfstandige woonruimte. De huur kan normaal gesproken een maal per jaar op 1 juli worden verhoogd. Ook daarbij kan het puntenstelsel een rol spelen.

Meer informatie over een en ander staat in de folder 'Huurprijzen van woonruimte' van het ministerie van VROM, die verkrijgbaar is o.a. bij de rechtswinkels, niet-commerciële kamerbemiddelingsbureaus en postkantoren. In geval van onenigheid over de huurprijs kan huurder of verhuurder zich in bepaalde gevallen tot de Huurcommissie wenden, die dan de huurprijs vaststelt.

Bij artikel 7: Het is niet de bedoeling dat verhuurder aan de bijkomende dienstverlening verdient. In de huurprijs zullen normaal gesproken reeds rente en afschrijving op en de kosten van het voor rekening van verhuurder komende onderhoud van de in of bij de woning aanwezige voorzieningen moeten zijn begrepen. Let er op dat u niet nog eens apart daarvoor in de servicekosten betaalt.

Omdat met een voorschot wordt gewerkt, heeft huurder groot belang bij een nuchterlijke afrekening. Dit artikel stelt een boete op het niet voldoen aan de wettelijke plicht tijdig een afrekening te geven. Het is redelijk dat pas op basis daarvan het vooraf betaalde bedrag verhoogd kan worden.

Bij artikel 8: Huurder moet natuurlijk zijn deel van de overeenkomst uitvoeren, dus op tijd betalen. Bij geschillen over de hoogte van de betalingverplichting kan huurder

zich tot de huurcommissie wenden.

Bij artikel 9: Vaak wordt geen waarborgsom meer gevraagd. Dan moet dit artikel worden doorgestreept. Wordt wel een waarborgsom gevraagd, dan is er altijd al huur over het algemeen getrokken. Om dat verband te handhaven is bepaald dat bij wijziging van rente vergoeding het bedrag van de waarborgsom meestijgt met de huurverhoging.

Bij artikel 10: Er dient geleid te worden op o.a. scheuren in de muren, lekkages, aantal en kwaliteit van verplaatsbare kasten, klemmende ramen en deuren, tekortkomingen van de installatie, hang- en sluitwerk, alsmede op ontbrekende zaken als spiegel, radiatorknoppen e.d.

Bij artikel 13 en 14: Alle onderhoud dat niet in artikel 10 voor rekening komt voor huurder is voor verhuurder. Laat verhuurder onderhoud of herstel van gebreken architectevrij dan heeft huurder via artikel 14 de mogelijkheid de woning in goede staat te laten brengen. Huurder doet dat wel op eigen risico, als verhuurder er niet mee akkoord gaat moet hij wel zorgen in een eventuele procedure over bewijsmateriaal inzake zijn klachten te beschikken.

Wanneer discussie achteraf al verlopen is, kan ook de rechter machtiging vragen de reparatiewerkzaamheden te mogen uitvoeren. Het is ook zeker verstandig bij achterstallig onderhoud of gebreken Bouw en Woningtoezicht in te schakelen. Deze dienst kan in ernstige gevallen de eigenaar dwingen tot reparatie.

Bij artikel 15: Voor huurder is het belangrijk precies te weten welke onderhoud voor zijn rekening komt. Op andere onderhoudskosten dan in dit artikel staan opgesomd heeft de huurder niet te rekenen.

Bij artikel 16: In woningen die langere tijd bewoond blijven wordt vaak veel tijd gestoken. Afterles doet zelf activiteiten brengen, niet zelden de woning meer in overeenstemming met eigenlijke opvattingen en behoeven zelf nemen verlichting te bijbrengen. De verhuurder moet hiervoor

keine wijzigingen met deze de woonbaarheid niet aantasten.

Voor belangrijker wijzigingen is uiteraard zijn toestemming wel nodig. Die kan hij overigens alleen weigeren, omdat de woning erop achteruit zou gaan. Dat is immers ook zijn enige belang. De huurder moet er es worden. Door huurder aangefruichte en betaalde verbeteringen kunnen niet tot een huurverhoging leiden. Dat kan wel als verhuurder zelf de verbeteringen laat uitvoeren. Iets anders is dat met verhuurder een afspraak gemaakt zou kunnen worden over een vergoeding voor de door huurder betaalde verbeteringen bij zijn vertrek.

Eventuele verbouwingen moeten natuurlijk voldoen aan de gemeentelijke voorschriften.

Bij artikel 17: Voor opzegging gelden wettelijke regels. Huurder moet een termijn van een maand in acht nemen. Verhuurder tenminste drie maanden, welke termijn wordt verlengd met een maand voor elk jaar dat de overeenkomst heeft geduurd tot een minimum van zes maanden. Opzegging moet aangekondigd te zijn vóór de laatste werkdag van de maand waarin de opzeggingsovereenkomst van zes maanden

bijsluit. Bescherming bij huur en woonruimte, een uitgave van het ministerie van VROM. Ook verkrijgbaar bij rechtswinkels, niet-commerciële kamerbemiddelingsbureaus, postkantoren e.d.

Huurder moet de woning in een vergelijkbare staat als waarin hij deze verkreeg teruggeven. Het hoeft niet precies hetzelfde te zijn. Als er geen problemen zijn, moet de waarborgsom, in het normale geval ter hoogte van de laatste huurprijs, ook snel worden teruggegeven. Doet verhuurder dat niet, dan zou huurder de wettelijke rente kunnen gaan eisen.

Bij artikel 20: Een mede-huurder heeft ruwweg gezegd de mogelijkheid na vertrek van de huurder de huur voort te zetten. Informeer bijtijds over de eventuele mogelijkheden met name het kunnen krijgen van een woonvergunning kan van belang zijn.