
HUUROVEREENKOMST [ZELFSTANDIGE/ONZELFSTANDIGE] WOONRUIMTE

ONDERGETEKENDEN:

Naam : [naam verhuurder]
Postadres : [adres verhuurder]
Gevestigd te : [plaats verhuurder]
Telefoonnummer : [telefoonnummer verhuurder]
E-mailadres : [e-mailadres verhuurder]
Bankrekening : [bankrekeningnummer verhuurder] t.n.v. [tenaamstelling bankrekening verhuurder]
 , hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Naam : [voorletters huurder] [achternaam huurder]
Voornamen : [voornamen huurder]
Geboorteplaats : [geboorteplaats huurder]
Geboortedatum : [geboortedatum huurder]
Adres : [adres huurder]
Postcode : [postcode huurder]
Plaats : [plaats huurder]
E-mailadres : [e-mailadres huurder]
Telefoonnummer : [telefoonnummer huurder]
Burgerlijke staat : [burgerlijke staat huurder]
Legitimatie : [legitimatie huurder type] [legitimatie huurder nr] (geldig tot [legitimatie huurder vervaldatum])
 , hierna te noemen 'huurder',

[optie] [naam borgsteller], geboren te [geboorteplaats borgsteller] op [geboortedatum borgsteller], wonende [adres borgsteller], telefoonnummer [telefoonnummer borgsteller], e-mailadres [e-mailadres borgsteller], zie als bijlage kopie-legitimatie.

, hierna te noemen 'borgsteller',

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [zelfstandige/onzelfstandige] woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend [adres gehuurde] te [plaats gehuurde].
- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor genoemde huurder. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de verhuurder, meerdere personen in de woning te huisvesten.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 Het gehuurde is [wel/niet] voorzien van een energielabel.

Voorwaarden

2. Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 5 maart 2025 en gedeponeerd op 10 april 2025 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 7/2025, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de **minimale duur van één jaar**, ingaande op ...-... en lopende tot en met ...-..., en wordt daarna voor onbepaalde tijd voortgezet, behoudens opzegging.

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

[optie] 3.5 Het gehuurde is uitsluitend bestemd voor de huisvesting van deelnemers die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of studenten die zijn ingeschreven aan een Universiteit of hogeschool als bedoeld in de wet artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

[optie] 3.6 Verhuurder kan huurder jaarlijks (schriftelijk) verzoeken om een kopie van het bewijs van inschrijving van het lopende studiejaar aan een instelling zoals omschreven in artikel 3.5. Indien huurder niet binnen 3 maanden na ontvangst van dit verzoek een kopie van het bewijs verstrekt en/of niet meer ingeschreven staat, behoudt verhuurder het recht de huurovereenkomst op te zeggen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de kale huurprijs (gebaseerd op de huurpuntentelling welke als bijlage bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd).
- **[optie]** de servicekosten (zie artikel 6).

Voorgenoemde is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft middels **automatische incasso**. Huurder zal daartoe een (SEPA-)machtiging verstrekken aan verhuurder.

De huur wordt maandelijks rond de 30e dag afgeschreven, met uitzondering van de eerste maand huur en waarborgsom.

In aanvulling op hetgeen gesteld in artikel 25 van de bijbehorende Algemene Bepalingen is huurder voor elk geval dat huurder in verzuim is een boete verschuldigd van minimaal € 25,- per maand, vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.

4.2 Per betaalperiode van één maand bedraagt:

- de kale huurprijs € [bedrag kale huur per maand]
 - **[optie]** de servicekosten (zie artikel 6) € [bedrag servicekosten per maand]
- Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen € [bedrag totale huur per maand]

Zegge: **[bedrag totale huur per maand uitgeschreven] euro**.

4.3 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van ...-... tot en met ...-... en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [bedrag eerste maand huur + bedrag waarborgsom] (incl. waarborgsom à € [bedrag waarborgsom]). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór ...-... **dan wel uiterlijk op de datum van sleuteloverdracht**.

Huurprijswijziging

5. Het gehuurde bevindt zich bij aanvang van deze huurovereenkomst in het [laag/midden/hoog]segment. De huurprijs kan jaarlijks op voorstel van verhuurder per 1 juli, voor het eerst per **01-07-....**, worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het voor dit segment geldende wettelijk toegestane percentage op de ingangsdatum van die wijziging.

[optie] Servicekosten

6. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:

- Huismeester;
- Stoffering (vloerbedekking, ...);
- Brandblusser(s) incl. jaarlijks onderhoud;
- Glasbewassing van de algemene ruimtes en van de niet door huurder bereikbare gevelramen van het gehuurde;
- Verzekering t.b.v. glas;
- Onderhoud aan installaties binnen het gehuurde, gekenmerkt als kleine herstellingen, inclusief onderhoudscontract met een 24-uurservice;
- Schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten;
- Administratiekosten.

Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

8. Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: **verhuurder**.

Bijzondere bepalingen

9.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € **[bedrag waarborgsom]** (zegge: **[bedrag waarborgsom uitgeschreven]** euro) voor het nakomen van de verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien. Dit bedrag dient te zijn bijgeschreven op rekeningnummer **[verhuurder bankrekeningnummer]** t.n.v. **[verhuurder tenaamstelling bankrekening]**. Over de waarborgsom wordt geen rentevergoeding betaald.

9.2 Onderverhuur is niet toegestaan.

9.3 Het risico van ruitbreuk is voor huurder. Indien huurder het risico inzake ruitbreuk wenst af te wenden, dient huurder voor eigen rekening een glasverzekering af te sluiten.

9.4 Het is huurder niet toegestaan in entrees, gangen, trappenhuizen, technische ruimten en plat dak roerende zaken (waaronder fietsen en vuilniszakken) te plaatsen. Huurder is (samen met de medebewoners van het pand) verantwoordelijk voor het opruimen en schoonhouden van de gezamenlijke ruimtes (entree, trapopgangen, kelders, portieken en dakterrassen etc.). Indien bij controle blijkt dat de genoemde werkzaamheden niet naar behoren zijn uitgevoerd, behoudt verhuurder zich het recht voor deze uit te besteden en de kosten aan huurder door te belasten.

9.5 Kosten voor levering en gebruik van elektra, (gas) en water in het gehuurde zijn voor rekening van huurder en dienen (indien van toepassing samen met de medebewoners) rechtstreeks aan de desbetreffende openbare nutsbedrijven te worden voldaan.

9.6 Het is huurder nadrukkelijk niet toegestaan de wanden in het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder te verven. Indien bij beëindiging van de huurovereenkomst blijkt dat huurder de wanden toch heeft geverfd, dan behoudt verhuurder zich het recht voor het schilderwerk door een professioneel schildersbedrijf op kosten van de huurder te laten herstellen. Tevens dienen beschadigingen aan de muren (zoals gaten enz.), op een professionele manier te worden hersteld en in dezelfde kleur moeten worden teruggebracht.

9.7 Het is niet toegestaan in zowel het gehuurde als de algemene ruimtes te roken, te blowen en/of anderszins verdovende middelen te gebruiken. Het is verboden huisdieren te houden.

[optie] 9.8 Borgstelling

Tot zekerheid voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst, die thans bestaan of nog zullen bestaan, gaat borgsteller tezamen met de verhuurder een overeenkomst van borgtocht aan, in de zin van artikel 7:850 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, op grond waarvan de borgsteller zich jegens verhuurder verbindt tot nakoming van de verbintenissen van huurder uit de onderhavige huurovereenkomst, die huurder nu of te eniger tijd jegens de verhuurder heeft of zal hebben.

Indien huurder verzuimd zijn verplichtingen uit deze huurovereenkomst na te komen is de borgsteller verplicht hetgeen door huurder verschuldigd is op eerste verzoek van verhuurder aan verhuurder te voldoen.

Ten aanzien van deze borgtocht geldt nog het volgende:

- a. de borgtocht geldt voor de duur van de huurovereenkomst en eventuele – al dan niet stilzwijgende – verlengingen daarvan;
- b. de borgsteller is hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen uit de borgtocht;
- c. van een ingebrekestelling aan huurder zal verhuurder een kopie aan de borgsteller sturen.

De borgsteller is bekend met de bepalingen welke tussen verhuurder en huurder zijn overeengekomen. De verhuurder kan al deze bepalingen tegen de borgsteller doen gelden als waren zij zelf huurder.

Boetebepaling

10. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de huurovereenkomst – niet zijnde zijn betalingsverplichting genoemd in artikel 4 – en de Algemene Bepalingen, hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 50,- per kalenderdag is verschuldigd, met een maximum van € 5.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**.

Datum:

Datum:

Plaats:

Plaats:

[handtekening huurder]
[voorletters huurder] [achternaam huurder]
(handtekening huurder)

[handtekening verhuurder]
[naam verhuurder]
(handtekening verhuurder)

Datum:

Plaats:

[handtekening borgsteller]
[voorletters borgsteller] [achternaam borgsteller]
(handtekening borgsteller)

Huurder en borgsteller tekenen eveneens voor de ontvangst van een eigen exemplaar van:

1. Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte (als genoemd in 2);
2. Huurpuntentelling (als genoemd in 4.1);
3. Informatieblad bij huurovereenkomst Beauvast.

Datum:

Plaats:

[handtekening huurder]
[voorletters huurder] [achternaam huurder]
(handtekening huurder)

Datum:

Plaats:

[handtekening borgsteller]
[voorletters borgsteller] [achternaam borgsteller]
(handtekening borgsteller)