

# Tijdelijk huurcontract

Voor het tijdelijk (ver)huren van een kamer of woning

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 .... - .... - .....  
(dag-maand-jaar) (de kamer(s) in) de woning aan

.....

te .....

Oppervlakte van de kamer(s)/woning(\*): .....

2 Deze kamer(s)/woning worden/wordt(\*) 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:

- gebruik volledige woning
- medegebruik/eigen gebruik(\*) keuken
- medegebruik/eigen gebruik(\*) douche/bad
- medegebruik/eigen gebruik(\*) wc
- medegebruik/eigen gebruik(\*) balkon
- medegebruik/eigen gebruik(\*) tuin
- medegebruik/eigen gebruik(\*) schuur/berging
- medegebruik/eigen gebruik(\*) .....

.....

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

naam .....

adres .....

plaats .....

5 Indien er sprake is van onderhuur, verklaart de (onder)verhuurder hierbij toestemming te hebben gekregen van de eigenaar van het pand.

6 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 de periode .... - .... - ..... tot .... - .... - ..... (dag-maand-jaar).

De verhuurder bedingt uitdrukkelijk dat de huurder het gehuurde na afloop van de bovengenoemde termijn ontruimt. De reden voor de tijdelijke huur is:

- de verhuurder verhuurt de door hemzelf bewoonde kamer(s)/woning tijdelijk in verband met verblijf elders om de kamer/woning na terugkeer weer zelf te gaan bewonen;
- de verhuurder verhuurt een nieuwe of aangekochte kamer(s)/woning tijdelijk in verband met verblijf elders om de kamer/woning daarna zelf te gaan bewonen;
- de verhuurder verhuurt een woning of kamer tijdelijk in verband met verblijf elders van de (vorige) huurder die na terugkeer de kamer(s)/woning weer zal gaan bewonen.

## 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.

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

## 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 €.....
- .....
- .....
- .....

### 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 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 huurder is vrij in het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen in en aan de woning/kamer(s) die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.

### Artikel 8

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 9 en 10.

### Artikel 9

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 krimpscheuren 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, regenafvoeren, 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 10

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.

## 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)/woning hennep te kweken of in of vanuit de kamers(s)/woning verdoovende middelen te verhandelen. Overtreding van dit verbod geeft grond voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de kamer(s)/woning.

## 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.

## Het einde van de huurovereenkomst

### Artikel 14

De opzegtermijn voor de verhuurder is minimaal drie maanden. Opzegging van de overeenkomst gebeurt door middel van aangetekende brief of deurwaardersexploot.

### Artikel 15

De huurder kan niet opzeggen vóór het einde van de huurovereenkomst, tenzij hij zelf zorgdraagt voor een opvolgende (onder)huurder voor de resterende tijd. Verhuurder stemt hier mee in:

- ja
- nee

### Artikel 16

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 17

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 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 18

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 tijdelijk huurcontract

**Bij artikel 1** Het is verstandig naast de opnamelijst een inventarislijst te maken van eventueel aanwezige meubels en spullen in het gehuurde en de waarde daarvan.

**Bij artikel 2** Als de verhuurder zelf niet in de buurt is, kan het verstandig zijn een beheerder aan te stellen. Alleen in de situaties als beschreven in artikel 2 kan de verhuurder opzeggen op grond van het feit dat het een tijdelijk contract betreft. Er moet dan wel een ontruimingsbeding in het contract opgenomen zijn. Wanneer er om een van de redenen genoemd in artikel 2 wordt onderverhuurd, moet de huurder het gehuurde na afloop van de periode zeker verlaten. Wanneer om andere redenen een tijdelijke overeenkomst is aangegaan, is die overeenkomst wel geldig, maar kan de rechter beslissen dat de huurder na die periode in het gehuurde mag blijven.

**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, op verzoek van de huurder, de huurprijs vast op 55% van de maximale huurprijs. Daarnaast spreekt de huurcommissie uit dat 25% van de vastgestelde 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 garantiebepaling 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 zes 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. Een voorbeeld: voor vloerbedekking die nieuw is 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 14** Indien de tijdelijke verhuur langer duurt dan een jaar, geldt dat de opzegtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurder ononderbroken heeft gehuurd, tot een maximum van zes maanden. De verhuurder moet officieel aan de huurder door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen en in de opzegging de reden van opzegging vermelden, namelijk het feit dat het hier ging om een tijdelijk huurcontract. De verhuurder moet ten minste drie maanden van tevoren opzeggen en kan zelf de huur niet opzeggen vóór het einde van de huurovereenkomst.

**Bij artikel 15** De huurder kan niet opzeggen vóór het einde van de huurovereenkomst, tenzij de verhuurder ermee instemt dat de huurder zelf zorgdraagt voor een opvolgende huurder voor de resterende tijd. De opzegtermijn voor de huurder is één maand. De opzegging moet worden gedaan per aangetekende brief of deurwaardersexploot. De nieuwe huurder gaat voor de resterende tijd een huurovereenkomst aan met de verhuurder.

De huurder kan ook met toestemming van de verhuurder zoeken naar een onderhuurder met wie hij een huurovereenkomst sluit. De huurder zegt de huurovereenkomst met de verhuurder in dit geval niet op en blijft dus verantwoordelijk voor de woonruimte. De duur van de onderhuurperiode wordt bepaald door de afspraken tussen verhuurder en huurder.