**MODEL HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
(versie december 2022)**

Aedes biedt woningcorporaties een model huurcontract aan voor zelfstandige woonruimte. Bij dit model huurcontract voor zelfstandige woonruimte hoort een voorbeeld van standaard algemene huurvoorwaarden in begrijpelijke taal. Corporaties kunnen onderdelen van het model aanpassen en afstemmen op het eigen beleid en de lokale situatie.

Deze nieuwe voorwaarden gaan uit van dezelfde inhoudelijke uitgangspunten als het vorige Aedes-voorbeeldmodel voor huurvoorwaarden. Er zijn geen wezenlijke juridische verschillen. De nieuwe voorwaarden zijn gemaakt vanuit de invalshoek van de huurder.

De model huurovereenkomst is eerder ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties. Met inbreng van bedrijfsjuristen uit de sector en communicatiedeskundigen heeft Aedes deze nieuwe algemene huurvoorwaarden opgesteld. Ook bij de Woonbond hebben we input opgehaald.

**MODEL HUURCONTRACT ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**

De ondergetekenden:

De ................................................................., statutair gevestigd en kantoorhoudende te ........................., aan de ................................... nr. .. hierna te noemen: ‘verhuurder’,

en

1. .................................................................., geboortedatum:

2. .................................................................., geboortedatum:

wonende te...................... aan de ..............................

hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: ‘huurder’,

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

**Het gehuurde**

**Artikel 1**

1. Het in de Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan de ................ nr. ... te .........., inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: ‘het gehuurde’. Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.
2. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [wel/niet\*] informatie over het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

**De bestemming van het gehuurde**

**Artikel 2**

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.

**De huurperiode**

**Artikel 3**

De huurovereenkomst is met ingang van ............. aangegaan voor onbepaalde tijd.[[1]](#footnote-1)

**De door huurder te betalen prijs**

**Artikel 4**

4.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs, het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, de servicekosten en indien van toepassing een energieprestatievergoeding.

Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Onder servicekosten wordt verstaan: de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.

Onder energieprestatievergoeding wordt verstaan: de door de huurder te betalen vergoeding met betrekking tot een gegarandeerde energieprestatie van de woonruimte als bedoeld in artikel 7:237 lid 4.

1. De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt: €…..

De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

1. Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en/of de servicekosten bedraagt € ……………

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

a. schoonhouden gemeenschappelijke ruimten €.....

b. tuinonderhoud €.....

c. waterverbruik €.....

d. huismeester / buurtconciërge / flatwacht €.....

e. elektra gemeenschappelijke ruimten en

 -voorzieningen €.....

f. servicepakket huurdersonderhoud €.....

g. glasfonds €.....

h. ontstoppingsfonds €.....

i. beheer- en administratiekosten €.....

j. warmtelevering €……

k. …………………………………. €……

Totaal €.....

4.4 (indien van toepassing)

De maandelijks verschuldigde energieprestatievergoeding bedraagt € ……………. De afspraken over deze overeengekomen energieprestatievergoeding zijn vastgelegd in een EPV-overeenkomst die onlosmakelijk deel uitmaakt van deze huurovereenkomst.

4.5 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand op de door verhuurder aangegeven wijze.

**De administratiekosten en de eerste huurtermijn**

**Artikel 5**

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder:

a. administratiekosten: €.....

b. de huurprijs en het voorschot met betrekking tot de kosten voor

 nutsvoorzieningen met een individuele meter, de servicekosten

 en/of de energieprestatievergoeding over de periode

 van ........ tot en met ........: €.....

Totaal: €.....

 ===

**De woonplaatskeuze van huurder**

**Artikel 6**

1. Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.
2. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

**Verstrekking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling**

**Artikel 7**

7.1 Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn.

7.2 Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

**De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder**

**Artikel 8**

8.1 Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. ................. van verhuurder van toepassing.

8.2 In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op:

artikel .....................;

artikel .....................;

van de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder is het volgende overeengekomen:

- .............................................................................;

- ..............................................................................

**De bijlagen bij dit contract**

**Artikel 9**

9.1 Huurder verklaart te hebben ontvangen:

a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder d.d.;

b. de beschrijving van het gehuurde;

c. de splitsingsakte / het splitsingsreglement / het huishoudelijk reglement;[[2]](#footnote-2)

d. informatie over of een kopie van het energielabel/Energie-Index

e. de EPV-overeenkomst;[[3]](#footnote-3)

f. ……..................................................

9.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

**Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te ……………….. op ……………. 20..:**

Verhuurder Huurder:

 1.

 2.

1. Sinds 1 juli 2016 is het op grond van de Wet Doorstroming Huurmarkt in sommige gevallen ook tijdelijke verhuur mogelijk. In opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform 31 heeft VBTM Advocaten hiervoor aparte modelcontracten opgesteld. Te vinden op de website van Aedes, Platform 31 en VBTM Advocaten. [↑](#footnote-ref-1)
2. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten, dan dienen deze stukken - indien van toepassing - te worden toegevoegd als bijlagen. [↑](#footnote-ref-2)
3. Indien een energieprestatievergoeding is overeengekomen, dient de EPV-overeenkomst te worden toegevoegd als bijlage. [↑](#footnote-ref-3)