**MODEL HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**   
**(versie februari 2025)**

Aedes biedt woningcorporaties een model huurcontract aan voor zelfstandige woonruimte.

De versie van 2022 is in november 2024 aangepast naar aanleiding van de introductie van de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur. Naar aanleiding van vragen over de wijze van huurverhogingen in het midden- en hoger segment en de uitspraak van de Hoge Raad van 29/11/2024 is in deze versie artikel 4.3 aangepast. Er is in deze versie een duidelijker onderscheid gemaakt voor verhuur in het lage segment versus verhuur van woningen in het midden segment en hoog segment.  
  
Corporaties kunnen onderdelen van het model aanpassen en afstemmen op het eigen beleid en de lokale situatie.

Bij dit model huurcontract voor zelfstandige woonruimte hoort een voorbeeld van standaard algemene huurvoorwaarden in begrijpelijke taal versie december 2022. Corporaties kunnen onderdelen van het model aanpassen en afstemmen op het eigen beleid en de lokale situatie.

De algemene huurvoorwaarden uit 2022 gaan uit van dezelfde inhoudelijke uitgangspunten als de vorige Aedes-voorbeeldmodellen voor huurvoorwaarden. Er zijn geen wezenlijke juridische verschillen. De nieuwe voorwaarden zijn gemaakt vanuit de invalshoek van de huurder.

**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:

**Artikel 1 Het gehuurde**

1. Huurder huurt de woning aan [adres] in [plaats].   
   Als dit bij de woning hoort, huurt u ook:  
   • Alle onroerende zaken die bij de woning horen. Dat is bijvoorbeeld een schuur, berging of fietsenhok.  
   • De tuin die bij de woning hoort. Als er een tuin is.  
   • Als er een gemeenschappelijke ruimte bij de woning hoort, mag u die ook gebruiken.  
   We noemen alles wat u huurt “de woning”. Dat doen we in de rest van dit contract en ook in de algemene huurvoorwaarden. U krijgt bij dit contract een precieze omschrijving van de woning en alles wat erbij hoort.”
2. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een afschrift van een geldig energielabel van het gehuurde ontvangen.
3. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een overzicht ontvangen van de waardering van de kwaliteit van de woning volgens het wettelijk woningwaarderingsstelsel van het Besluit Huurprijzen Woonruimte en de daarbij horende maximale huurprijs. De woning wordt gewaardeerd met …. …. punten.

**Artikel 2 De bestemming van het gehuurde**

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen. Tot het huishouden van huurder worden huurder en zijn eventuele partner en kind(eren) gerekend. Voor bewoning van de woning door personen anders dan de leden van het huishouden van de huurder heeft de huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. De berging (inpandig of anders) is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt als berging.

**Artikel 3** **De huurperiode**

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

**Artikel 4 De door huurder te betalen prijs en huurverhogingen**

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.

(indien van toepassing) 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 bij aanvang van de huur: €…..
2. a. Laag segment[[2]](#footnote-2)   
   Indien het gehuurde woonruimte in het laag segment betreft, kan de huurprijs overeenkomstig de wettelijke regeling van artikel 7:248 BW e.v. op voorstel van verhuurder voor het eerst per ……………….. en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage of bedrag dat maximaal gelijk is aan het op de voorgestelde ingangsdatum van die verhoging bij ministeriële regeling bepaalde toegestane maximum percentage/bedrag voor de betreffende woonruimte in het laag segment.   
   In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs van zelfstandige woonruimte op voorstel van de verhuurder worden gewijzigd met een percentage of bedrag dat gelijk is aan het op de ingangsdatum van die verhoging toegestane percentage/bedrag voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als bedoeld in artikel 7:252a BW.   
     
   b. Middeldure[[3]](#footnote-3)- en hoger segment[[4]](#footnote-4)   
   Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte in het middeldure- of hoog segment betreft is het onder onder a. van dit lid gestelde niet van toepassing.   
   In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per ……………….. en vervolgens jaarlijks aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).   
   De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.   
   Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing op basis van de inflatie, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 3%.

De totale huurverhoging zal echter niet hoger zijn dan het op de woning van toepassing zijnde wettelijk vastgelegde maximale huurverhogingspercentages voor het middeldure respectievelijk het hoog segment.   
De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

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

4.5 (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.

4.6 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.

**Artikel 5 De eerste huurtermijn**

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder 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 €.....

**Artikel 6 De woonplaatskeuze van huurder**

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.

**Artikel 7 Verstrekking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling**

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.

**Artikel 8 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder**

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

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

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

**Artikel 9 De bijlagen bij dit contract**

9.1 Huurder verklaart te hebben ontvangen:

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

b. de beschrijving van het gehuurde;

c. een overzicht van de waardering van de kwaliteit van de woning volgens het wettelijk woningwaarderingsstelsel van het Besluit Huurprijzen Woonruimte

d. de splitsingsakte / het splitsingsreglement / het huishoudelijk reglement;[[5]](#footnote-5)

e. een kopie van het energielabel/Energie-Index

f. de EPV-overeenkomst;[[6]](#footnote-6)

g.. bijlage informatie op grond van de wet Goed Verhuurderschap …..................................................

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. In sommige gevallen is ook tijdelijke verhuur mogelijk. In opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties zijn hiervoor aparte modelcontracten opgesteld. Te vinden op de website van Aedes . [↑](#footnote-ref-1)
2. lager segment = aanvangshuurprijs is lager dan de DAEB-huurgrens, of aanvangshuurprijs is wel hoger dan DAEB-huurgrens maar WWS is lager dan 144 punten (zelfstandige woonruimte) [↑](#footnote-ref-2)
3. Middeldure segment = aanvangshuurprijs hoger dan de DAEB-huurgrens maar niet hoger dan de liberalisatiegrens of huurprijs is wel hoger dan de liberalisatiegrens maar WWS zit tussen 143 en 187 punten. [↑](#footnote-ref-3)
4. Hoger segment: aanvangshuurprijs is boven de liberalisatiegrens en WWS is hoger dan 186 punten [↑](#footnote-ref-4)
5. 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-5)
6. Indien een energieprestatievergoeding is overeengekomen, dient de EPV-overeenkomst te worden toegevoegd als bijlage. [↑](#footnote-ref-6)