Huurovereenkomst woonruimte

Netherlands residential tenancy

CONCEPT VOOR JURIDISCHE BEOORDELING / CONCEPT DRAFT 10 November 2026

Dit concept is bestemd voor controle en aanvulling vóór ondertekening. Het is geen door een advocaat goedgekeurd model. Verplichte bijlagen en plaatselijke eisen moeten nog worden gecontroleerd.
Review and complete this draft before signing. It is not a lawyer-approved form. Required attachments and local requirements must still be checked.

Voorbereidingsdocument zonder ondertekeningsdeel. Een lokale adviseur moet de definitieve tekst goedkeuren; verhuurder en huurder ondertekenen alleen die goedgekeurde versie, rechtstreeks met elkaar.
Preparation document without a signature section. A local adviser must approve the final wording; the landlord and tenant sign only that approved version, directly with each other.

Zelfstandige particuliere woonruimte als hoofdverblijf. Niet voor een kamer in een gedeelde woning (onzelfstandige woonruimte) of verhuur door een verhuurder die zelf in de woning woont. / Private self-contained principal residence. Not for a room in a shared home (non-self-contained accommodation) or a landlord who lives in the home.

1 Partijen en gehuurde

Parties and premises

Verhuurder / Landlord
{{landlord_name}}

Adres verhuurder / Landlord address
{{landlord_address}}

Huurder / Tenant
{{tenant_name}}

Adres huurder / Tenant address
{{tenant_address}}

Adres gehuurde / Property address
{{property_address}}

Privéruimte en oppervlakte / Private premises and floor area
{{private_premises}}

Gedeelde ruimten en voorzieningen / Shared spaces and facilities
{{shared_facilities}}

Contact voor onderhoud / Repair contact
{{repair_contact}}

2 Duur en beëindiging

Term and termination

De huur vangt aan op {{start_date}} en geldt voor onbepaalde tijd. De geplande vertrekdatum {{planned_departure}} is uitsluitend een planning en beëindigt de huur niet. Er is geen minimale verblijfsduur of automatische beëindiging na twaalf maanden afgesproken.
The tenancy starts on {{start_date}} for an indefinite term. Planned departure {{planned_departure}} is for planning only and does not terminate the tenancy. No minimum stay or automatic expiry after twelve months is agreed.

Bij maandelijkse betaling kan huurder met één maand opzegtermijn opzeggen tegen een overeengekomen betaaldag, met inachtneming van de wettelijke vorm. Verhuurder kan uitsluitend op wettelijke gronden en met de toepasselijke termijn opzeggen. Zonder instemming van huurder is waar vereist een rechterlijke beslissing nodig.
With monthly payment, the tenant may give one month's notice for an agreed payment date in the legally required form. Landlord termination requires statutory grounds and the applicable notice period. If the tenant does not agree, a court decision is required where the law requires it.

Geplande vertrekdatum / Planned departure
{{planned_departure}}

Uitsluitend planning. Juridische einddatum, opzegging en feitelijke sleuteloverdracht zijn afzonderlijke gebeurtenissen.
Planning only. Legal expiry, notice and physical key return are separate events.

3 Huurprijs en waarborg
Rent and deposit

Huurprijs per maand / Monthly base rent
{{rent_monthly_eur}}

Kosten per maand / Monthly charges
{{charges_monthly_eur}}

Waarborg / Deposit
{{deposit_eur}}

Betaalrekening en begunstigde / Payment account and beneficiary
{{payment_details}}

De kale huur en het voorschot voor gespecificeerde servicekosten worden maandelijks vóór of op de eerste dag van de betreffende maand betaald. Servicekosten worden op basis van werkelijke toegestane kosten jaarlijks gespecificeerd en afgerekend. Deze versie bevat geen contractuele jaarlijkse huurverhoging; dwingende wettelijke mogelijkheden blijven gelden.
Base rent and the itemised service-charge advance are paid by the first day of the month concerned. Permitted actual service costs are itemised and reconciled annually. This version has no contractual annual rent increase; mandatory statutory mechanisms remain applicable.

De waarborg bedraagt maximaal twee maanden kale huur. Terugbetaling volgt binnen veertien dagen na het einde van de huurovereenkomst, of binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst indien wettelijk toegestane bedragen worden verrekend en schriftelijk gespecificeerd. Geen inhouding voor normale slijtage.
The deposit is capped at two months of base rent. Return is due within fourteen days after the tenancy ends, or within thirty days after the tenancy ends where legally permitted deductions are made and itemised in writing. No deduction is made for normal wear.

4 Gebruik en verplichtingen
Use and responsibilities

Verhuurder verhuurt aan huurder de hierboven omschreven ruimte met de genoemde voorzieningen. Alleen de genoemde privéruimte wordt exclusief verhuurd. Gedeelde ruimten blijven beschikbaar volgens de overeengekomen bestemming. Verhuurder verklaart bevoegd te zijn deze verhuur aan te gaan.
The landlord lets the described premises and facilities to the tenant. Only the identified private premises are for exclusive use. Shared facilities remain available for their agreed purpose. The landlord confirms authority to grant the tenancy.

Verhuurder levert veilige en voor bewoning geschikte woonruimte en verricht de herstellingen die wettelijk voor zijn rekening komen. Huurder gebruikt het gehuurde zorgvuldig, meldt gebreken tijdig en verricht uitsluitend de wettelijk voor hem bestemde kleine herstellingen. Normale slijtage, ouderdom en bestaande gebreken worden niet aan huurder toegerekend.

The landlord supplies safe, habitable accommodation and carries out repairs allocated to the landlord by law. The tenant takes reasonable care, reports defects promptly and carries out only maintenance legally allocated to the tenant. Normal wear, age and pre-existing defects are not charged to the tenant.

Verhuurder betreedt de privéruimte alleen met een gerechtvaardigd doel en na afspraak met huurder, behoudens een wettelijk toegestane noodsituatie. Huurder werkt redelijk mee aan noodzakelijke herstellingen. Dit beding geeft geen algemeen toegangsrecht.

Access to private premises requires a legitimate purpose and an agreed appointment, except in a legally permitted emergency. The tenant reasonably facilitates necessary repairs. This is not a general right of entry.

Huurder voorkomt onredelijke overlast en gebruikt het gehuurde voor het overeengekomen woondoel. Overdracht en onderverhuur volgen de toepasselijke wet; waar toestemming nodig is, wordt deze vooraf schriftelijk gevraagd. Wettelijke rechten op toestemming blijven bestaan. Huisregels beperken geen dwingende huurdersrechten.

The tenant respects the agreed residential use and avoids unreasonable disturbance. Assignment and subletting follow applicable law; prior written consent must be sought where required. Statutory rights to consent are preserved. House rules cannot reduce mandatory tenant rights.

Bij sleuteloverdracht stellen partijen samen een gedateerde en ondertekende beschrijving op van de staat, bestaande schade, inventaris, sleutels en meterstanden. Bij vertrek leggen zij de staat opnieuw vast. Normale slijtage is geen schade. De waarborg vervangt de laatste huurbetaling niet.

At key handover the parties jointly record the dated condition, existing damage, inventory, keys and meter readings. They record the condition again at departure. Normal wear is not damage. The deposit does not replace the final rent payment.

Praktische berichten kunnen naar de opgegeven contactadressen. Een bericht of vertrekdatum in Livion is op zichzelf geen rechtsgeldige opzegging. Voor opzegging en andere formele kennisgevingen gelden de wettelijke vorm, ontvangst en termijnen. Geen partij mag zelf een ontruiming uitvoeren.

The listed contacts are for practical communications. A departure date or message in Livion is not, by itself, a legally effective notice. Formal notices must meet applicable requirements for form, receipt and timing. Neither party may carry out a private eviction.

Het recht van de plaats waar het gehuurde ligt is van toepassing. Dwingende regels gaan voor afwijkende afspraken. De Nederlandse en Engelse tekst moeten dezelfde betekenis hebben; een verschil wordt vóór ondertekening opgelost. Blijft er toch een verschil bestaan, dan gaat de Nederlandse tekst voor. De vertaling beperkt geen wettelijke rechten. Bevoegde rechters en wettelijk bevoegde huurinstanties blijven bevoegd.

The law applicable where the property is located governs. Mandatory rules take priority. The local-language and English text should have the same meaning; resolve discrepancies before signing. If a difference remains, the Dutch text prevails. Translation does not restrict statutory rights or alter the jurisdiction of competent courts and tenancy bodies.

5 Aanvullende woninggegevens

Additional property particulars

Huursegment en WWS punten / Rent segment and WWS points
{{nl_rent_assessment}}

Vergunningen en meldpunt gemeente / Permits and municipal reporting contact
{{nl_local_information}}

Energielabel en informatie goed verhuurderschap / Energy label and landlord information
{{energy_and_information}}

Kosten en verdeelsleutel / Charges and allocation method
{{charges_schedule}}

6 Bijlagen en vervolgstappen

Attachments and next steps

WWS berekening; energielabel; schriftelijke informatie volgens de Wet goed verhuurderschap; plaatsbeschrijving; kostenoverzicht; eventuele vergunningen
WWS calculation; energy label; statutory written landlord information; condition report; cost schedule; applicable permits.

Bijlagenregister / Attachment register
{{attachment_register}}

Noteer de werkelijke bestandsnamen, versies en ontvangstdatums. Deze lijst bevestigt niet dat documenten zijn verstrekt.
Record actual file names, versions and receipt dates. This list does not confirm that documents have been supplied.

Livion stelt dit conceptmodel ter beschikking voor voorbereiding. Verhuurder en huurder sluiten de huurovereenkomst rechtstreeks met elkaar. Livion ondertekent niet als verhuurder, huurder, bemiddelaar of vertegenwoordiger. Deze omschrijving sluit geen verantwoordelijkheid uit die volgens dwingend recht op Livion rust.
Livion makes this concept template available to prepare the lease. The landlord and tenant contract directly with each other. Livion does not sign as landlord, tenant, estate agent or representative. This description does not exclude any responsibility that mandatory law places on Livion.

Beoordelaar en datum / Reviewer and review date
{{reviewer_and_date}}

Openstaande punten vóór ondertekening van de goedgekeurde versie / Outstanding items before signing the approved version
{{outstanding_review_items}}

7 Controle voor gebruik

Preparation notes for the local reviewer

Not for a room in a shared home or a landlord who lives in the home; those need separate Dutch advice. Confirm the indefinite tenancy route, self-contained dwelling, current WWS calculation and rent segment, permits, energy label and written landlord information. Record the municipal complaint contact. Check the bilingual text and all completed attachments before release. Official text re-read on 10 November 2026: Civil Code Book 7 articles 261b and 271. Complete all particulars, resolve translation differences, identify the current legal version and verify actual delivery of required annexes. This preparation note is not legal approval. Consult the accompanying launch guide for source links and the release checklist.