

Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte¹ (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de verhuur aan jongeren. Dit model is gebaseerd op het Aedes model-huurcontract zelfstandige woonruimte.

Bij enkele bepalingen zijn voetnoten geplaatst met een nadere toelichting. Wij attenderen de corporaties erop dat de voetnoten bedoeld zijn als toelichting voor de verhuurder bij het gebruik van het model en dus bij uiteindelijk gebruik uit de tekst verwijderd moeten worden.

Dit *Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte* is ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

¹ Een jongerencontract is ook mogelijk voor onzelfstandige woonruimte.

Modelcontract jongeren 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',

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

1. Huurder is een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW. Onder een jongere wordt verstaan een persoon die nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt;
2. Deze overeenkomst is van tijdelijke aard;
3. De verhuurder kan² de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c jo. 274c BW opzeggen, maar niet eerder dan tegen een datum gelegen vijf jaren³ na ingangsdatum van deze huurovereenkomst;
4. Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte;⁴
5. Bij het einde van deze huurovereenkomst heeft huurder geen recht op vervangende woonruimte en/of een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.⁵

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde

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 De verhuurder is wettelijk niet verplicht om op te zeggen op grond van de jongerenclausule, maar zodra er vijf (of eventueel zeven jaren bij verlenging) verstreken zijn kan de verhuurder van deze mogelijkheid gebruik maken. De huuropzeggingsbrief kan, met inachtneming van de wettelijke opzeggingstermijn, vóór het verstrijken van de vijf jaren worden verstuurd, maar niet eerder dan tegen de datum waarop vijf jaren (of eventueel zeven bij verlenging) zijn verstreken.

³ Op grond van artikel 7:274c lid 4 van het Burgerlijk Wetboek kunnen partijen vóór het verstrijken van de genoemde termijn van vijf jaren een verlenging van ten hoogste twee jaren overeenkomen. In dat geval kan niet eerder worden opgezegd dan tegen het einde van de overeengekomen verlengingstermijn.

⁴ Op grond van de Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad dit in de huisvestingsverordening te bepalen. Voor toegelaten instellingen is in artikel 46 lid 3 van de Woningwet expliciet opgenomen dat de inschrijving van een jongere als bedoeld in artikel 274a lid 2 BW om in aanmerking te komen voor een woning niet vervalt.

⁵ De verhuurder is niet verplicht bij te dragen in de kosten die de verhuizing voor de huurder met zich meebrengt. Wel kan de rechter op grond van artikel 7:275 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bij een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik vaststellen dat de verhuurder aan de huurder een tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten moet betalen.

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

- 2.1 Het gehuurde is bestemd voor jongeren.
- 2.2 Het gehuurde is voorts uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.⁶
- 2.3 Na beëindiging van deze huurovereenkomst zal verhuurder de woonruimte opnieuw verhuren aan een jongere, dan wel student als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW, dan wel een promovendus als bedoeld in artikel 7:274e lid 2 BW.

Artikel 3 De huurperiode

- 3.1 De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij verhuurder gebruik maakt van de opzeggingsgrond zoals in lid 2 van dit artikel benoemd.
- 3.2 De verhuurder kan de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c jo. 274c BW opzeggen, maar niet eerder dan tegen een datum gelegen vijf jaren na ingangsdatum van deze huurovereenkomst.

Artikel 4 De door huurder te betalen prijs

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

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.

- 4.2 De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt €
- De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.
- 4.3 Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten bedraagt €

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- | | |
|---|---------|
| a. schoonhouden gemeenschappelijke ruimten | € |
| b. tuinonderhoud | € |
| c. waterverbruik | € |
| d. huismeester / buurtconciërge / flatwacht | € |

⁶ Desgewenst kan hier als beperking worden opgenomen dat het gehuurde slechts bestemd is voor bewoning door 1 persoon.

e.	elektra gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	€
f.	servicepakket huurdersonderhoud	€
g.	glasfonds	€
h.	ontstoppingsfonds	€
i.	beheer- en administratiekosten	€
j.		<u>€</u>
Totaal		€

- 4.4 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 administratiekosten en de eerste huurtermijn

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 en de servicekosten over de periode van tot en met: | <u>€</u> |
| Totaal | | € |

Artikel 6 De woonplaatskeuze van huurder

- 6.1 Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.
- 6.2 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 Koppeling met overeenkomst ten behoeve van levering van warmte

De onderhavige huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van warmte. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die

zin dat beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.⁷

Artikel 9 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

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

9.2 In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op:

- artikel
- artikel

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

-
-

Artikel 10 De bijlagen bij dit contract

10.1 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;⁸
- d. de leveringsovereenkomst t.b.v. warmtelevering;
- e.

10.2 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.

⁷ Krachtens de Warmtewet dient huurder een aparte overeenkomst te sluiten voor de levering van warmte en maakt dit niet langer onderdeel uit van de huurovereenkomst. Verhuurder kan optreden als leverancier, maar ook een derde partij, zoals de Nuon. In dat laatste geval sluit Nuon de leveringsovereenkomst.

⁸ 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.