

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de tijdelijke verhuur van onzelfstandige woonruimte.¹

Bij enkele bepalingen van deze overeenkomst zijn voetnoten geplaatst. 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 tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte* is ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

¹ Dit model kan gebruikt worden voor de verhuur van alle onzelfstandige woonruimte door toegelaten instellingen of andere verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen, zoals bijvoorbeeld voor tijdelijke verhuur aan statushouders.

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige 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. Op deze huurovereenkomst is artikel 7:228 lid 1 BW van toepassing, hetgeen betekent dat deze huurovereenkomst zonder dat daartoe een opzegging vereist is, eindigt wanneer de overeengekomen periode verstrijkt;²
2. Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte.³

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt de onzelfstandige woonruimte gelegen aan te, en de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde keuken / toilet / doucheruimte / entree / gang(en) / bergruimte met medegebruik van de om het pand eventueel gelegen groenstroken en tuinen die als onroerende aanheerigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: 'het gehuurde'. Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.
- 1.2 Het recht van gebruik van de hiervoor genoemde voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en de daarin aanwezige voorzieningen komen gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten toe aan huurder en huurders van de andere onzelfstandige woonruimte(n).

² De verhuurder is verplicht uiterlijk een maand voordat de overeengekomen periode verstrijkt, doch niet eerder dan drie maanden voor het verstrijken van die periode, de huurder schriftelijk te informeren over de dag waarop de huurperiode verstrijkt. Doet de verhuurder dit niet, dan wordt deze huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen periode voor onbepaalde tijd verlengd. Het verdient de voorkeur deze schriftelijke kennisgeving, vanuit bewijstechnisch oogpunt, per aangetekende en gewone post te versturen.

³ Op grond van de Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad dit in de huisvestingsverordening te bepalen.

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

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

Artikel 3 De huurperiode

- 3.1 De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor de bepaalde tijd van jaren⁴ en eindigt derhalve van rechtswege op⁵
- 3.2 Deze huurovereenkomst kan door huurder voor het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.

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 | € |
| f. elektra gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen | € |
| e. servicepakket huurdersonderhoud | € |
| f. glasfonds | € |

⁴ De huurovereenkomst kan worden aangegaan voor een duur van (maximaal) vijf jaren of korter.

⁵ De maximaal toegestane bepaalde periode is zoals gezegd vijf jaren, maar er kan ook worden gekozen voor een kortere periode. Verlenging na het verstrijken van een overeengekomen periode van vijf jaren met opnieuw een bepaalde periode is niet mogelijk. Hoewel dit niet expliciet in de wet staat, gaan we er vanuit dat verlenging met opnieuw een bepaalde periode ook niet is toegestaan als in eerste instantie een kortere duur dan vijf jaren is overeengekomen. De wet bepaalt namelijk wel expliciet dat indien na afloop van een voor bepaalde periode van vijf jaren of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, deze laatste overeenkomst wordt opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van de eerstgenoemde overeenkomst.

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

Ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31

4/5

g. ontstopingsfonds	€
h. beheer- en administratiekosten	€
i.	<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.⁶

⁶ 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.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

Ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31

5/5

Artikel 9 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

- 9.1 Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. van verhuurder van toepassing, tenzij daarvan in deze huurovereenkomst wordt afgeweken.
- 9.2 In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder is het volgende overeengekomen:
- Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Wanneer vaststaat wie de schade heeft veroorzaakt, zal verhuurder de schade verhalen op die persoon;
 -

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;⁷
 - 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 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.

Paraaf huurder: