

Modelcontract tijdelijke verhuur op basis van artikel 15 Leegstandwet (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een model contract aan voor de tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. 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 tijdelijke verhuur op basis van artikel 15 Leegstandwet* is ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

Modelcontract tijdelijke verhuur op basis van artikel 15 Leegstandwet

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. Het gehuurde zoals hierna in artikel 1 omschreven is een:
 - a. woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden
 - b. woonruimte in een leeg staande voor verkoop bestemde woning;
 - c. woonruimte in een voor verhuur bestemde woning die ten tijde van het aanvragen van de hieronder genoemde vergunning bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw;
 - d. woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning;¹
2. Voor deze woonruimte is door het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente [gemeente] aan verhuurder vergunning (kenmerk xxx, d.d. dd-mm-jjjj) verleend tot het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in artikel 15 Leegstandwet;
3. De vergunning van het college van Burgemeester en Wethouders is verleend met ingang van dd-mm-jjjj en eindigt, behoudens verlenging, op dd-mm-jjjj;²
4. Krachtens de vergunning mag de kale (netto)huurprijs van de hierna te noemen woning niet meer dan € (xxx,xx) per maand bedragen;³
5. Op de te sluiten huurovereenkomst zijn de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 lid 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 lid 1 en 2, en 281 van Boek 7 BW niet van toepassing. Ook is artikel 247 van boek 7 BW niet van toepassing/ Ook is titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing, behoudens de artikelen 251, 259, 261, eerste lid, en 264;⁴

¹ Hier moet geselecteerd worden welke categorie in een specifiek geval van toepassing is. Voor toegelaten instellingen en andere verhuurders zijn in de praktijk vooral de laatste twee categorieën van belang, waarbij de laatste categorie, de te koop staande huurwoning, nieuw is per 1 juli 2016. Voor de verschillende categorieën gelden op onderdelen afwijkende regels.

² Een vergunning wordt in beginsel verleend voor ten hoogste twee jaar en kan op verzoek van de eigenaar door B en W worden verlengd met steeds een jaar tot een maximum van 10 jaar (categorie a), 7 jaar (categorie c), dan wel 5 jaar (categorie d). Een vergunning voor de categorie b wordt afgegeven voor 5 jaar en kan niet verlengd worden. In dat laatste geval moet de zinsnede 'behoudens verlenging' derhalve worden verwijderd.

³ Deze zinsnede kan worden weg gelaten bij te koop staande koopwoningen. In de situatie van een leeg staande koopwoning is de huurprijs geheel vrij en kan deze ook niet getoetst worden door de huurcommissie.

⁴ Hier moet een keuze gemaakt worden tussen de passage vóór en achter de schuine streep. De passage voor de schuine streep, waar bepaald is dat artikel 7:247 BW niet van toepassing is, is voor verhuurder de hoofdregel bij verhuur op grond van de Leegstandwet, zo volgt uit artikel 16 lid 1 Leegstandwet. Dat artikel 7:247 BW uitgesloten is, betekent dat geliberaliseerde verhuur niet mogelijk is, en niet (naar boven) kan worden afgeweken van de door de gemeente vastgestelde maximale huurprijs.

De uitzondering hierop, en daarvoor is de passage na de schuine streep bedoeld, geldt enkel voor leeg staande koopwoningen. Dus niet voor te koop staande huurwoningen, wat maakt dat toegelaten instellingen en andere verhuurders dit niet vaak aan de

6. Huurder verklaart zich er uitdrukkelijk van bewust te zijn, en accepteert daarom, dat verhuurder gezien de bestemming van het gehuurde (afbraak/vernieuwbouw) slechts minimaal onderhoud aan het gehuurde zal verrichten; de normale gebrekenregeling is niet van toepassing en verhuurder zal het gehuurde slechts wind- en waterdicht houden⁵;
7. Huurder verklaart zich er uitdrukkelijk van bewust te zijn en accepteert daarom, dat de te sluiten huurovereenkomst van tijdelijke aard is;
8. Huurder verklaart zich er uitdrukkelijk van bewust te zijn, en accepteert daarom, dat onder welke omstandigheden dan ook, huurder nimmer een beroep kan doen op huurbescherming en/of ontruimingsbescherming;
9. Huurder verklaart zich er uitdrukkelijk van bewust te zijn, en accepteert daarom, dat hij bij het einde van deze huurovereenkomst geen enkele aanspraak zal kunnen maken op een (verhuiskosten)vergoeding en/of (een aanbod tot) vervangende huisvesting.

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.

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.

Artikel 3 De huurperiode

3.1 Deze tijdelijke huurovereenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, maar ten minste voor een periode van minimaal zes/ drie⁶ maanden ingaande op dd-mm-jjjj. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege, zonder dat hiervoor opzegging door huurder of verhuurder vereist is, bij het verlopen van de vergunning.

Na het verstrijken van de aanvangstermijn van zes / drie⁷ maanden kan de huurovereenkomst door elk der partijen worden opgezegd, tegen een voor de betaling van de huurprijs geldende dag en met inachtneming van de hieronder gestelde termijnen.

hand zullen hebben. In de situatie van een leeg staande koopwoning is de huurprijs zoals gezegd geheel vrij en kan deze ook niet getoetst worden door de huurcommissie.

⁵ In huurovereenkomsten op basis van de Leegstandwet kan afgeweken worden van de gebrekenregeling zoals deze normaliter dwingendrechtelijk is voorgeschreven voor de verhuur van woonruimte. Dat is met name relevant voor sloopwoningen: een verhuurder kan in de huurovereenkomst bepalen dat hij slechts minimaal onderhoud zal verrichten. Bij te koop staande woningen is dat minder voor hand liggend en kan deze bepaling eventueel weggelaten worden.

⁶ Alleen voor te koop staande huurwoningen (categorie d) is de minimale duur drie maanden. Voor de overige categorieën, waaronder sloopwoningen (categorie c) is de minimale duur zes maanden.

⁷ Zie voetnoot 5.

- 3.2 De huurder dient een opzegtermijn van één maand in acht te nemen. Verhuurder dient een opzegtermijn in acht nemen van ten minste drie / twee⁸ maanden. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.
- 3.3 Zonder opzegging van de huurder of de verhuurder eindigt deze overeenkomst op het tijdstip dat de in de aanhef genoemde vergunning van Burgemeester en Wethouders haar geldigheid verliest, rekening houdend met de mogelijke verlenging van die vergunning⁹.

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	€
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.

⁸ Alleen voor te koop staande huurwoningen (categorie d) is de minimale opzegtermijn voor verhuurder twee maanden. Voor de overige categorieën, waaronder sloopwoningen (categorie c), is de minimale opzegtermijn voor verhuurder drie maanden. Voor huurder is de opzegtermijn steeds ten hoogste één maand.

⁹ Dat de vergunning van rechtswege eindigt betekent niet dat de verhuurder daarna niets hoeft te doen. Als de verhuurder toestaat dat de huurder na afloop van het Leegstandwetcontract het gebruik van het gehuurde blijft houden, kan een reguliere huurovereenkomst ontstaan.

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 servicekosten en nutsvoorzieningen over de periode van tot en met	€
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.¹⁰

Artikel 9 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

9.1 Op deze overeenkomst zijn, voor zover de aard van deze huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet zich hiertegen niet verzet, de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. van verhuurder van toepassing. Indien er sprake is van enige strijdigheid tussen een bepaling in deze overeenkomst en een bepaling in de Algemene Huurvoorwaarden, dan prevaleert hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen.

9.2 In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op, de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder, is het volgende overeengekomen:

¹⁰ 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.

1. Verhuurder is niet verplicht gebreken en/of tekortkomingen aan de binnenzijde van het gehuurde te verhelpen. Al het onderhoud en nodige vervanging komt voor rekening van de huurder. Aan de buitenzijde van de woning zal de verhuurder alleen die gebreken verhelpen die het gebruik van de woning doen verhinderen, verhuurder zal het gehuurde hiertoe wind- en waterdicht houden.¹¹
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die de verhuurder bij aangaan van de huur niet kende en niet behoorde te kennen.
3. Verhuurder zijn geen gebreken aan het gehuurde bekend. Verhuurder heeft voorafgaande aan het tot stand komen van deze huurovereenkomst de huurder gewezen op de volgende feiten en omstandigheden:

-
-

Deze feiten en omstandigheden worden niet als een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW aangemerkt.¹²

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 reglement¹³;
- d. de leveringsovereenkomst t.b.v. warmtelevering;
- e. een kopie van de vergunning van de gemeente [gemeente], als bedoeld in artikel 15 lid 1 Leegstandwet;
- f.

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.

¹¹ Zoals in de opmerkingen bij de considerans is opgemerkt, kan bij huurovereenkomsten op basis van de Leegstandwet afgeweken worden van de gebrekenregeling. Dat is met name van belang voor sloopwoningen waar het niet rendabel is om veel in onderhoud te investeren. De hier opgenomen afwijkingen hoeven dus niet in elk Leegstandwetcontract opgenomen te worden, maar dit is afhankelijk van de wens van verhuurder om het onderhoud tot het minimale te beperken.

¹² Partijen kunnen in huurovereenkomsten op basis van de Leegstandwet overeenkomen dat bepaalde omstandigheden, die bij reguliere huurovereenkomsten als gebrek zouden moeten worden aangemerkt, geen gebrek zijn. Ook dit heeft te maken met het beperken van de onderhoudsverplichtingen van verhuurder en hoeft niet voor alle Leegstandwetcontracten van belang te zijn.

¹³ 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. Overigens kan het dan van belang zijn dat de huurder een verklaring ondertekent dat hij ook in stemt met toekomstige wijzigingen.