

Modelcontract promovendi zelfstandige woonruimte (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de verhuur aan promovendi.¹ 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 promovendi zelfstandige woonruimte* is ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

¹ Een promovendicontract is ook mogelijk voor onzelfstandige woonruimte.

Modelcontract promovendi zelfstandige woonruimte (juli 2016)

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

2/5

Modelcontract promovendi zelfstandige woonruimte²

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 promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW. Onder een promovendus wordt verstaan degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
2. Huurder zal op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, aan verhuurder binnen drie maanden een verklaring van de betreffende onderwijsinstelling waaruit de voorbereiding op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek blijkt, overleggen;
3. Deze overeenkomst is van tijdelijke aard en zal door verhuurder op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c jo. 274e BW worden opgezegd indien huurder nalaat aan bovengenoemd schriftelijk verzoek te voldoen;
4. Bij het einde van deze huurovereenkomst heeft huurder geen recht op vervangende woonruimte en/of een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.³

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 Zie voetnoot 1.

³ 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.

Modelcontract promovendi zelfstandige woonruimte (juli 2016)

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

3/5

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

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

Artikel 3 De huurperiode

De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor onbepaalde tijd.

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	€
g. ontstoppingsfonds	€
h. beheer- en administratiekosten	€
i.	€
Totaal	€

Modelcontract promovendi zelfstandige woonruimte (juli 2016)

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

4/5

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:	€
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.⁴

Artikel 9 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

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

⁴ 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.

Modelcontract promovendi zelfstandige woonruimte (juli 2016)

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

5/5

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

10.1Huurder 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;⁵
- d. de leveringsovereenkomst t.b.v. warmtelevering;
- e.

10.2De 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.

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.