

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte aan bijzondere doelgroepen (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de tijdelijke verhuur van zelfstandige woonruimte (sociale huurwoningen) aan de bij ministeriële regeling vastgestelde bijzondere doelgroepen.¹ We benadrukken dat het een standaardmodel betreft voor alle doelgroepen op basis van de wettelijke regeling en dat per specifieke doelgroep wellicht nog aanvullingen of wijzigingen wenselijk en nodig zijn, afhankelijk van het beleid van de desbetreffende corporatie. Raadzaam is om hierover juridisch advies in te winnen om te laten beoordelen of de gewenste wijzigingen en aanvullingen toelaatbaar zijn binnen het voorgeschreven wettelijk kader.

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 zelfstandige DAEB-woonruimte aan bijzondere doelgroepen* is ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

¹ Dit model kan gebruikt worden voor de verhuur van DAEB-huurwoningen door toegelaten instellingen. Voor de verhuur van niet-DAEB-woningen door toegelaten instellingen moet een ander model worden gebruikt, omdat in dat geval de beperking tot bijzondere doelgroepen niet geldt. Niet-DAEB-woningen mogen in alle gevallen tijdelijk (voor maximaal twee jaren) worden verhuurd door toegelaten instellingen. Ditzelfde geldt voor tijdelijke (voor maximaal twee jaren) verhuur van zelfstandige woonruimte door niet-toegelaten instellingen, tenzij de niet-toegelaten instelling de woningen huurt van de toegelaten instelling en deze vervolgens onderverhuurt ('intermediaire verhuur').

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen)²

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 behoort tot één of meer van de bij ministeriële regeling vastgestelde doelgroepen³, waarvoor toegelaten instellingen op grond van artikel 48 van de Woningwet overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaren of korter mogen sluiten;⁴
2. 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;⁵
3. Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte.⁶

² Dit model kan zoals gezegd door toegelaten instellingen slechts worden gebruikt voor de verhuur van zelfstandige DAEB-huurwoningen, indien de huurder behoort tot één van de bij ministeriële regeling benoemde bijzondere doelgroepen. Voor deze doelgroepen mag door een toegelaten instelling geen gebruik meer worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om een overeenkomst te sluiten voor de verhuur van woonruimte welk gebruik naar zijn aard van korte duur is, als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

³ In artikel 22a RTIV is opgenomen dat het bedoeld is voor huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig uit het buitenland in Nederland werken of studeren, huurders die in verband met renovatie als bedoeld in 7:220 lid 2 BW hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken, huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de WMO 2015, huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbare urgentie huisvestingsbehoefte, of huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de WMO 2015 wordt afgesloten.

⁴ De maximaal toegestane bepaalde periode is twee jaren, maar er kan ook worden gekozen voor een kortere periode. Verlenging na het verstrijken van een overeengekomen periode van twee 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 twee jaren is overeengekomen. De wet bepaalt namelijk wel expliciet dat indien na afloop van een voor bepaalde periode van twee 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.

⁵ 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.

⁶ Op grond van de Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad dit in de huisvestingsverordening te bepalen.

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 De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor de bepaalde tijd van jaren⁷ en eindigt derhalve van rechtswege op

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 €

⁷ Zoals gezegd kan de huurovereenkomst worden aangegaan voor een duur van (maximaal) twee jaren of korter.

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen) (juli 2016)

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

4/5

c. waterverbruik	€
d. huismeester / buurtconciërge / flatwacht	€
f. elektra gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	€
e. servicepakket huurdersonderhoud	€
f. glasfonds	€
g.	<u>€</u>
Totaal	€

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.⁸

⁸ 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 tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen) (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:

- 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;
- 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.