

Bijlagen

Verhuren voor een korte periode

Een onderzoek naar het verhuren van een huis voor een korte periode waarin de Leegstandwet, diplomatenclausule en artikel 7:232 lid 2 BW met elkaar vergeleken worden zodat aan de verhuurder de beste juridische mogelijkheid geadviseerd kan worden.

Naam student:	Robin van den Corput
Studentennummer:	2027296
Opleiding:	HBO- Rechten Juridische Hogeschool Avans-Fontys
Locatie:	Juridische Hogeschool Avans-Fontys Tilburg
Eerste afstudeerdocent:	Mevr. mr. N. Lavrijssen
Tweede afstudeerdocent:	Mevr. mr. M. Aerts
Afstudeerperiode:	September 2013 – januari 2014
Afstudeeradres:	ONS Advocaten
Afstudeerbegeleider:	Mevr. mr. N.C Ogg

Eindhoven, 7 januari 2014

Inhoudsopgave

Bijlage 1	Interviews - Interview meneer Cox - Interview mevrouw Fraai - Interview mevrouw Ogg - Interview mevrouw Spronck
Bijlage 2	Leegstandwet
Bijlage 3	Model vergunningaanvraag/ verlenging op grond van de Leegstandwet
Bijlage 4	Schematische weergave vergunningaanvraag
Bijlage 5	Voorbeeld huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet
Bijlage 6	Algemene bepalingen ROZ
Bijlage 7	Inspectierapport
Bijlage 8	Eindinspectierapport
Bijlage 9	Schematische weergave voor het aangaan van een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet
Bijlage 10	E-mail aangaande de Leegstandwet en de reparatiewetgeving
Bijlage 11	Voorbeeld huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW
Bijlage 12	Schematische weergave voor het aangaan van een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW
Bijlage 13	Voorbeeld huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW
Bijlage 14	Schematische weergave voor het aangaan van een huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW

Bijlage 1 Interviews

Interview meneer Cox.

In het kader van mijn onderzoek heb ik meneer mr. Cox geïnterviewd. Meneer mr. Cox is een expert op het gebied van Huurrecht. Een verhuurder heeft een drietal opties wanneer hij zijn huis wil gaan verhuren voor een korte periode namelijk; de huurovereenkomst met de diplomatenclausule, de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet of de huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

De vraag die centraal zal staan in dit interview is; *waarom kan het voor de verhuurder belangrijk zijn om uit dit drietal opties de goede optie te kiezen?*

Vraag 1. Komt verhuren van een woonhuis voor een korte periode vaak voor? Zo ja, om wat voor redenen?

Ja, ik denk zelfs dat op verschillende gebieden het steeds vaker voorkomt de afgelopen jaren. Bijvoorbeeld de particuliere eigenaar die de eigen woning niet verkocht krijgt. De particuliere eigenaar wil maar al te graag de woning verhuren ter tijdelijke overbrugging van dubbele lasten. Als ze een leuke nieuwe woning willen hebben, zitten ze altijd met het probleem dat ze met dubbele lasten zitten. Als ze de oude woning tijdelijk kunnen verhuren, hebben ze in ieder geval een dekking van de kosten van de oude woning. Alleen financiers/banken zijn daar niet al te happig op; die zien er een bepaald risico in. Dit komt omdat in het slechtste geval de huurder blijft zitten en dit kan hun hypotheekrecht ondermijnen. In dat geval wil naast de verhuurder, de bank een garantie hebben dat de huurder weg gaat na een bepaalde termijn, als de banken al goedkeuring verlenen. De banken willen de goedkeuring liever verlenen op basis van de Leegstandwet vanwege de rechtszekerheid.

Vraag 2. Wat wordt er verstaan onder een korte periode volgens u?

Ja, dat is een goede vraag. Bij de Leegstandwet is de korte periode, de duur waarvoor de vergunning is afgegeven. Die zal per definitie kort zijn want die is aan een maximale termijn gebonden. Bij alle andere gevallen is het lastig om dat aan te geven. Over de Diplomatenclausule bijvoorbeeld is rechtspraak bekend waarin de rechter oordeelde dat in deze tijd de mensen steeds vaker, verder en langer op reis gaan. Met andere woorden dan wordt daardoor de tijdelijke duur opgerekt. Dan kan het zo maar zijn dat de korte duur nu langer is dan de korte duur vroeger zou zijn geweest bij een Diplomatenclausule. Maar een precies aantal in weken, maanden of jaren, dat is heel lastig om te geven, dat kom je volgens mij ook niet tegen in de rechtspraak. De rechter kijkt vaak niet naar de periode maar meer naar wat er afgesproken is tussen partijen, wat voor periode stond de partijen voor ogen, met welk doel zijn ze de huurovereenkomst aangegaan. Dan kan het best zijn dat het in het ene geval de korte periode drie maanden bedraagt en in het andere geval de korte periode een jaar of langer is.

Vraag 3. Heeft u recentelijk nog zaken gehad over dit onderwerp? Kunt u daar iets meer over vertellen?

Nee maar, wel heel veel vragen van klanten van een woningcorporatie. Je komt het ook veel tegen in de uitspraken die overal gepubliceerd zijn. De discussie is voornamelijk: wanneer is een huurovereenkomst aangegaan voor korte duur. Dan hangt het af van de huurovereenkomst en van de omstandigheden van het geval hoe er door de rechter wordt geoordeeld. Je ziet eigenlijk dat de uitspraken zich vaak toespitsen op de twee varianten die gebruikt worden voor een huurovereenkomst voor een korte periode: de Diplomatenclausule en artikel 7:232 lid 2 BW. De Leegstandwet is wel redelijk afgebakend.

Vraag 4. Wat zijn de belangrijkste verschillen volgens u tussen de diplomatenclausule, de Leegstandwet en artikel 7:232 lid 2 BW?

Er zijn wel meerdere redenen te bedenken. De Leegstandwet is een beetje een aparte, omdat je daarmee in het civielrecht, in dit geval het huurrecht, het publiekrecht naar binnen haalt. Je moet namelijk aan de overheid goedkeuring vragen om je woning tijdelijk te mogen verhuren. Als je naar de basisbeginselen van het recht gaat zie je dat er de vrijheid is tussen partijen overeen te komen wat ze willen onder de voorwaarde die zij willen. Terwijl je in deze situatie de overheid toestemming moet vragen voor de overeenkomst. De overheid geeft hiermee toestemming om af te wijken van de wet, namelijk het afwijken van de huurbescherming.

De rechtszekerheid biedt bij de Leegstandwet nagenoeg 100% zekerheid dat de huurder er naar een bepaalde periode weer uit gaat. Bij de andere twee gevallen komt het heel sterk neer op de interpretatie van het contract en op de manier waarop het contract is opgesteld. Heb je als verhuurder wel goed verwoord wat je in gedachte had en kun je die bepaling niet op een andere manier beoordelen. De huurder mag niet de indruk krijgen dat hij wel huurbescherming heeft, terwijl dat niet geval is. Die discussie zal je bij de Leegstandwet niet krijgen. Er is een vergunning afgegeven die bepaalde huurbeschermingsregels buiten sluit. Het doel van de diplomatenclausule is redelijk beperkt. Je kan het alleen maar gebruiken wanneer je jouw "eigen" woning tijdelijk niet meer kan bewonen vanwege een verblijf in het buitenland.

Vraag 5. Als we kijken naar de verschillen genoemd in vraag 4, waarom is het belangrijk voor de verhuurder om de goede keuze te maken voor een huurovereenkomst?

Met name omdat de verhuurder de garantie wil hebben dat datgene wat hij met de woning heeft beoogd, kan gaan realiseren: verkopen van je woning, andere huurder, herontwikkeling. De verhuurder moet dan wel zeker weten dat de huurder er na een bepaalde periode uit gaat. Door de goede methode te kiezen, kiest de verhuurder daarmee ook de rechtszekerheid.

Vraag 6. Is het voor een huurder ook belangrijk om de verschillen te weten voor een huurovereenkomst?

Voor een huurder maakt het in eerste instantie niet zo heel veel uit. Voor een huurder is het wel van belang om te weten dat hij voor tijdelijke duur gaat huren. Bij een Leegstandvergunning kan er voor beide partijen geen discussie ontstaan dat de huurder tijdelijk de woning krijgt. Bij een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is of een diplomatenclausule zou je discussie kunnen krijgen over de interpretatie van de huurovereenkomst. Dat wil zeggen dat het voor de huurder misschien helemaal niet duidelijk is dat het een huurovereenkomst is voor tijdelijke duur.

Vraag 7. Als er gekeken wordt naar de Leegstandwet die per 1 juli 2013 gewijzigd is wat vind u daar van?

Ik denk dat het zeker in deze tijd, met de moeizame verkoop van woningen, het een welkome mogelijkheid voor woningeigenaren is om iets makkelijker gebruikt te kunnen maken van de Leegstandwet. De termijn die verruimd is en een te koop staande woning waarbij je zelf de prijs mag bepalen bieden toch wel meer mogelijkheden. Door het verruimen van de Leegstandwet ontstaat er wel een soort spanningsveld. Er wordt namelijk steeds meer afgeweken van wat de wetgever heeft bedoeld, namelijk de huurbeschermingsregels die van dwingend karakter zijn. Bij huurovereenkomsten voor bepaalde duur is in de rechtspraak ook geoordeeld dat daar heel terughoudend mee om moet worden gegaan. Hoe meer je de Leegstandwet gaat verruimen en gaat uitbreiden, hoe meer je het huurrecht en daarmee de huurbescherming gaat uithollen. Het is een gemeente, dus de overheid, die bepaalt of jij een vergunning krijgt en daarmee je huurbescherming wordt beperkt. Ik vind dat je nou nog niet naar dat risico hoeft te kijken want op dit moment is het praktisch voor woningeigenaren.

Vraag 8. Als we dan kijken naar het feit dat er wel meerdere malen een vergunning mag worden afgegeven voor dezelfde woning maar daar moet minstens 5 jaar tussen zitten. Wat is uw mening daarover en verwacht u daardoor problemen? (Stel iemand koopt een huis waar een huurder in heeft gezeten op grond van de Leegstandwet maar na drie jaar komt het huis weer leeg te staan en hij wil ook een vergunning op grond van de Leegstandwet dat kan dan niet in de praktijk).

Je vraagt je af of het überhaupt veel gebruikt gaat worden. De particuliere verhuurder heeft een tijdelijke behoefte die waarschijnlijk maar één keer voorkomt. Natuurlijk zie ik wel in dat er een tussenperiode nodig is om de Leegstandwet niet uit te rekken. Andere huurders worden hiermee misschien wel beperkt maar dat is de consequentie.

Vraag 9. Is er nog iets wat u wilt toevoegen of zijn er andere relevante aspecten die niet in dit interview ter sprake zijn gekomen?

De meest rechtszekere methode is de Leegstandwet. De optie waarbij huurovereenkomsten worden aangegaan voor gebruik dat naar zijn aard slecht van korte duur is, kom ik ook regelmatig tegen in de rechtspraak, maar de diplomatenclausule kom ik bijna niet tegen. Ik vraag me af of de Diplomatenclausule wel vaak voorkomt. De Leegstandwet maakt aan alle discussies - of het wel of geen huurovereenkomst is voor een korte periode - een einde. Voor woningcorporaties is het eigenlijk niet mogelijk om de Leegstandwet te gebruiken en daardoor worden de woningcorporaties daarmee beperkt in de keuzes. Een woningcorporatie zou wel een systeem willen hebben waarin het mogelijk is om tijdelijk te verhuren met daarbij rechtszekerheid. Artikel 15 van de Leegstandwet beperkt de woningcorporatie om daar gebruik van te maken. Bij een overeenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW is het wel mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten maar dan moet de huurovereenkomst correct zijn opgesteld om geen discussie te krijgen.

Interview mevrouw Fraai.

In het kader van mijn onderzoek heb ik mevrouw mr. Fraai geïnterviewd. Mevrouw mr. Fraai is een expert op het gebied van Huurrecht. Een verhuurder heeft een drietal opties wanneer hij zijn huis wil gaan verhuren voor een korte periode namelijk; de huurovereenkomst met de diplomatenclausule, de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet of de huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

De vraag die centraal zal staan in dit interview is; *waarom kan het voor de verhuurder belangrijk zijn om uit dit drietal opties de goede optie te kiezen?*

Vraag 1. Komt verhuren van een woonhuis voor een korte periode vaak voor? Zo ja, om wat voor redenen?

Ik weet niet of het zo vaak voorkomt als een reguliere huurovereenkomst maar er is wel veel behoefte naar. Van beide kanten is er een behoefte: de verhuurder die een woning heeft die leeg staat die hij bijvoorbeeld wilt renoveren of slopen en in die tussentijd wel zijn kosten gedekt wil zien. Huurder kan die behoefte hebben wanneer zijn eigen huis verbouwd wordt, de huurder zelf in scheiding ligt, zijn eigen huis verkocht wordt of het nieuwe huis nog niet geleverd is en in afwachting is van definitieve woonruimte. In die periode zal de huurder ook voor een korte periode woonruimte nodig hebben. Het kan ook gaan om vakantie- of sloopwoningen.

Vraag 2. Wat wordt er verstaan onder een korte periode volgens u?

Dat is voor wat betreft de overeenkomst naar de aard korte duur een moeilijke vraag, die niet noch in de literatuur noch in de jurisprudentie wordt beantwoord. Het is derhalve niet in tijd dan wel een (bepaalde) termijn weer te geven. Meestal is het een korte periode totdat er een andere alternatief beschikbaar is. De korte periode kan een tussenperiode zijn tot wanneer er een definitieve huurovereenkomst gesloten wordt of wanneer het huis verkocht wordt. Iemand die in scheiding ligt of wanneer er een noodgeval is en iemand die acuut zijn woning moet verlaten die kan niet in de tussentijd onder een brug gaan slapen. Bij een aard naar korte duur is het karakter van de overeenkomst doorslaggevend (de soort woning, de wijze waarop de woning wordt gebruikt en hetgeen de verhuurder en huurder voor ogen heeft gestaan bij het aangaan van de huurovereenkomst). De wetgever en de jurisprudentie hebben geen termijn aan een korte periode gekoppeld dus wie ben ik om dat te doen. De Leegstandwet is qua termijnen iets duidelijker. Bij de Diplomatenclausule zijn partijen gewoon gebonden aan de regels van de wet.

Vraag 3. Heeft u recentelijk nog zaken gehad over dit onderwerp? Kunt u daar iets meer over vertellen?

Ja, zaken zoals hierboven beschreven. Dan moet ik de omstandigheden van het geval beoordelen om te bepalen waar we mee te maken hebben en welke regels van toepassing zijn. Maar bij woonruimte, zeker bij corporaties, komen alle varianten vaak voor. Het kan gaan om een geschil, advies of het opstellen van een overeenkomst.

Vraag 4. Wat zijn de belangrijkste verschillen volgens u tussen de diplomatenclausule, de Leegstandwet en artikel 7:232 lid 2 BW?

Artikel 7:232 lid BW en de Leegstandwet lijkt mij evident. Als je voldoet aan de bepalingen en vereisten van de Leegstandwet kom je niet in discussie terecht of sprake is van een reguliere huurovereenkomst. Voor een overeenkomst naar de aard korte duur, bestaan er geen wettelijke criteria. Het is altijd hopen dat je het aan goede eind hebt. Daar loop je een groter risico dat de discussie ontstaat over de vraag of sprake is van een overeenkomst naar zijn aard van korte duur. Bij de diplomatenclausule is de wet van toepassing. Bij een diplomatenclausule moet je altijd opzeggen, het is een "extra opzeggingsgrond". Bij een diplomatenclausule heb je de huurbescherming niet opzij gezet. Als je juist hebt gehandeld bij een aard naar korte duur dan heb je per definitie geen huurbescherming: dan heb je die opzij gezet.

Vraag 5. Als we kijken naar de verschillen genoemd in vraag 4, waarom is het belangrijk voor de verhuurder om de goede keuze te maken voor een huurovereenkomst?

In verband met de huurbescherming. Een verhuurder wil in bepaalde gevallen voorkomen dat de huurder huurbescherming heeft.

Vraag 6. Is het voor een huurder ook belangrijk om de verschillen te weten voor een huurovereenkomst?

Ja natuurlijk kan het belangrijk zijn, als de huurder de gevolgen niet weet van een bepaalde keuze. Om een voorbeeld te geven bij een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur: wanneer de huurder niet weet wat de consequenties daarbij zijn dan kan het zijn hij zonder woning komt te zitten omdat hij van de een op de andere dag weg moet.

Vraag 7. Als er gekeken wordt naar de Leegstandwet die per 1 juli 2013 gewijzigd is wat vind u daar van?

Verhuur op grond van de Leegstandwet komt de laatste tijd niet zo vaak voor. Het lijkt wel voordeliger voor de huiseigenaren omdat ze langer gebruik kunnen maken van Leegstandwet. De huurprijs bij een te koop staande woning, dat is wel een punt geweest in het verleden omdat de huurprijs meestal laag was en daardoor niet kostendekkend was. Nu mogen ze het zelf bepalen, dat is wel voordelig voor de verhuurder.

Vraag 8. Als we dan kijken naar het feit dat er wel meerdere malen een vergunning mag worden afgegeven voor dezelfde woning maar daar moet minstens 5 jaar tussen zitten. Wat is uw mening daarover en verwacht u daardoor problemen? (Stel iemand koopt een huis waar een huurder in heeft gezeten op grond van de Leegstandwet maar na drie jaar komt het huis weer leeg te staan en hij wil ook een vergunning op grond van de Leegstandwet dat kan dan niet in de praktijk).

Ik denk dat het een algemene vraag is waar vast wel problemen over kunnen komen. Voorbeelden hiervan kunnen zijn: Is vijf jaar niet te lang? Dwing je mensen niet naar wat ik noem "draaideurconstructies": eerst een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur daarna een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet en daarna weer een huurovereenkomst op grond naar zijn aard van korte duur. Dan is de hoop dat het goed gaat.

Met de Leegstandwet, artikel 7:232 lid 2 BW en de Diplomatenclausule moet uitzonderlijk mee worden omgegaan daar waar ze voor dienen: tijdelijke verhuur omdat reguliere huur niet kan worden verwacht in die situatie.

Vraag 9. Is er nog iets wat u wilt toevoegen of zijn er andere relevante aspecten die niet in dit interview ter sprake zijn gekomen?

Niet dat ik zo kan bedenken.

Interview mevrouw Ogg.

In het kader van mijn onderzoek heb ik mevrouw mr. N.C. Ogg geïnterviewd. Mevrouw mr. N.C. Ogg is een expert op het gebied van Huurrecht. Een verhuurder heeft een drietal opties wanneer hij zijn huis wil gaan verhuren voor een korte periode namelijk; de huurovereenkomst met de diplomatenclausule, de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet of de huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. De vraag die centraal zal staan in dit interview is; *waarom kan het voor de verhuurder belangrijk zijn om uit dit drietal opties de goede optie te kiezen?*

Vraag 1. Komt verhuren van een woonhuis voor een korte periode vaak voor? Zo ja, om wat voor redenen?

Ja het komt vaak voor. Er zijn diverse redenen zoals dat een eigenaar zijn huis niet verkocht krijgt maar wel wil verhuizen. Er zijn bijvoorbeeld ook tijdelijke seizoenswerkers die voor een bepaalde tijd een woning zoeken. Mensen die langer op vakantie gaan willen hun huis niet leeg laten staan. De redenen zijn dan bijvoorbeeld om de kosten willen drukken en quitte willen spelen met de hypotheek van hun huis of ze willen niet dat hun huis lang leeg staat waarbij het risico is dat het gekraakt wordt.

Vraag 2. Wat wordt er verstaan onder een korte periode volgens u?

Een jaar is volgens mij de ideale termijn omdat in de rechtspraak daar vaak aan vast wordt gehouden maar bij een diplomatenclausule kan het ook bijvoorbeeld drie jaar zijn wanneer je drie jaar op reis gaat. Een korte periode is naar mijn mening ter overbrugging van een bepaalde situatie die zich voordoet op dat moment. Bepaalde situaties kunnen zijn om de hypotheek lasten te drukken of om leegstand te voorkomen.

Vraag 3. U heeft laatst een rechtszaak¹ gehad met betrekking tot dit onderwerp. Kunt u mij daar iets meer over vertellen?

Die cliënt had zijn oude huis verhuurd voor bepaalde tijd omdat hij het niet verkocht kreeg. Om onduidelijke redenen had hij dat niet verhuurd onder de Leegstandwet. Het huis werd uiteindelijk verkocht maar de eigenaar kreeg de huurders er niet uit. De eigenaar van het huis had een opleveringstermijn afgesproken met de koper en had daarbij rekening gehouden met het einde van de huurovereenkomst.

Uiteindelijk wilde de huurder er niet uit waardoor de levering van het huis in gevaar kwam omdat in de koopovereenkomst stond dat het huis geleverd zou worden zonder lasten. De huurder in het huis is dan belasting voor het huis als die er nog in zit. Hij had de woning verhuurd voor een bepaalde duur, alleen die huurovereenkomst was niet goed opgesteld. Dit had tot gevolg dat die bepaalde duur niet uit die huurovereenkomst bleek. Ik heb toen gesteld dat het een huurovereenkomst was naar zijn aard van korte duur. Er moet dan wel worden bewezen dat beide partijen die korte duur voor ogen stond ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst en dat kan wel lastig zijn als je niets daarvan op papier hebt gezet.

Vraag 4. Waarom heeft u toen voor artikel 7:232 lid 2 BW gekozen?

Omdat er geen andere mogelijkheden waren, was dit het laatste redmiddel. De wederpartij stelde dat het een huurovereenkomst was voor onbepaalde tijd die niet op kon worden gezet. De huurovereenkomst was niet onder de Leegstandwet verhuurd en de diplomatenclausule ging niet op want de cliënt zou er zelf niet meer gaan wonen. Als ik zelf de huurovereenkomst had opgesteld had ik de Leegstandwet gebruikt. Aard naar korte duur is lastiger bewijzen.

¹ ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112.

Vraag 5. Waarom was die rechtszaak zo belangrijk?

Het was een van de vele procedures die over dit onderwerp gevoerd werden. Het was niet een uitspraak waar heel Nederland belang bij had.

Voor de klant was het natuurlijk wel heel belangrijk dat die zaak werd gewonnen. Anders kon hij het huis niet leveren. In de koopovereenkomst stonden een aantal boetebedingen: wanneer het huis niet op tijd of niet werd geleverd was de cliënt schadeplichtig. Hij heeft natuurlijk ook kosten moeten maken om de huurder eruit te kunnen krijgen die anders voor niets waren.

Vraag 6. Wat zijn de belangrijkste verschillen volgens u tussen de diplomatenclausule, de Leegstandwet en artikel 7:232 lid 2 BW?

De omstandigheden waaronder je gebruik kan maken van deze verschillende opties. De diplomatenclausule kun je alleen gebruiken als je er zelf weer gaat wonen en de wet stelt er strenge eisen aan. In de Leegstandwet worden ook eisen gesteld waaraan je moet voldoen. De situaties waarin je ze gebruikt verschillen nogal. Per saldo is de Leegstandwet de beste manier om, vermoed ik, mensen eruit te krijgen. Dat is wel de meest prijzige manier; er moeten vergunningen aangevraagd worden waarover leges moeten worden betaald aan de gemeente.

Vraag 7. Als we kijken naar de verschillen genoemd in vraag 6 waarom is het belangrijk voor de verhuurder om de goede keuze te maken voor een huurovereenkomst?

Als de verhuurder niet de goede keuze maakt dan kan het zo zijn dat het een huurovereenkomst wordt voor onbepaalde tijd of hij moet een prijzige procedure starten met alle risico's van dien. Risico is dat je verliest waarbij er veel kosten worden gemaakt. Als de rechter concludeert dat er geen sprake is van een van de drie opties en dus geen huurovereenkomst is voor een korte periode dan is het een huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd geldt waardoor de verhuurder niet snel de huurder uit het huis kan krijgen.

Vraag 8. Is het voor een huurder ook belangrijk om de verschillen te weten voor een huurovereenkomst?

Ja, ik denk het wel. De huurder wil ook weten waar hij aan toe is en waartoe hij kan worden gedwongen. Er is anders een bepaalde mate van onzekerheid omdat als de huurder en verhuurder een ander beeld hebben van de huurovereenkomst dan kan de huurder meegesleept worden in een gerechtelijke procedure. De risico voor de huurder kan zijn dat hij verliest en er dan een korte ontruimingstermijn wordt vastgesteld.

Vraag 9. Is er nog iets wat u wilt toevoegen of zijn er andere relevante aspecten die niet in dit interview ter sprake zijn gekomen?

Ik denk het niet.

Interview mevrouw Spronck.

In het kader van mijn onderzoek heb ik mevrouw mr. L. Spronck geïnterviewd. Mevrouw mr. L. Spronck is een expert op het gebied van Huurrecht. Een verhuurder heeft een drietal opties wanneer hij zijn huis wil gaan verhuren voor een korte periode namelijk; de huurovereenkomst met de diplomatenclausule, de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet of de huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

De vraag die centraal zal staan in dit interview is; *waarom kan het voor de verhuurder belangrijk zijn om uit dit drietal opties de goede optie te kiezen?*

Vraag 1. Komt verhuren van een woonhuis voor een korte periode vaak voor? Zo ja, om wat voor redenen?

Het komt steeds vaker voor. De crisis die langer voortduurt, mensen willen verhuizen maar krijgen hun huis niet verkocht of ze krijgen de prijs er niet voor die ze willen hebben. Daarom is de Leegstandwet verruimd door het kabinet.

Vraag 2. Wat wordt er verstaan onder een korte periode volgens u?

Hangt er van af van onder welke optie dat je wil vallen. Als het gaat om een aard naar korte duur dan is niet de periode van belang maar vooral de reden waarom mensen die huurovereenkomst willen aangaan. Dan kan het wel eens zijn dat het langer duurt dan dat het aanvankelijk was bedoeld bijvoorbeeld vanwege een dringende noodzaak. Het is dan moeilijk om te bepalen of twee maanden aard naar korte duur is en drie maanden niet, het is vooral de achterliggende gedachte die meespeelt. Terwijl het bij de Leegstandwet heel duidelijk gaat om periodes gaat die vooraf zijn vastgesteld omdat je maar voor die duur een vergunning krijgt.

Vraag 3 Heeft u recentelijk nog zaken gehad over dit onderwerp? Kunt u daar iets meer over vertellen?

Ik heb laatst bij een project geadviseerd waarbij een woningcorporatie een hele flat aan een particuliere organisatie wil af stoten totdat er een sloop plaatsvindt. Wat moeten ze doen totdat er gesloopt gaat worden? Ze kunnen het onder aard naar korte duur onderbrengen maar ook onder de Leegstandwet. Vooral die twee worden regelmatig tegenover elkaar afgewogen. Wat is de beste optie: aard naar korte duur of de Leegstandwet? Het één sluit het ander niet uit wat eigenlijk tot vaste jurisprudentie behoort. Het leuke is dat je dat terug zag in de rechtszaak² van mevrouw mr. N.C. Ogg waarbij de Leegstandwet al verruimd was maar dat het nog steeds elkaar niet uitsluit.

Aard naar korte duur is erg onzeker. Het uitgangspunt van de wetgever was dat de huurder een zwakke positie had en dat de huurder moest worden beschermd ten opzichte van een sterke verhuurder. Nu is dat steeds minder; de markt verandert, het wordt steeds meer een huurders markt en de balans verschuift. Je ziet ook dat de invulling van wat de omstandigheden van aard naar korte duur rechtvaardigen en of er wel of niet een beroep gedaan kan worden op huurbescherming. Dat dat ook iets is wat verschuift naar mate dat de economie verandert en dan is het minder rechtszeker om te kiezen voor de optie van een aard naar korte duur als je niet weet of dat na een paar maanden nog stand houdt of niet. De invulling van de rechtspraak is moeilijker vast stellen dan een regelgeving die er precies voor ontwikkeld is om het mogelijk te maken en die ook regels geeft van wat mag wel en wat niet en wanneer voldoe ik en wanneer niet. Partijen weten bij aanvang duidelijker waar ze voor staan als ze voor de Leegstandwet kiezen ten op zichte van de optie aard naar korte duur ook al willen ze het allebei als de rechter uiteindelijk zegt: nee, dit is niet waarvoor de wettelijke regeling is bedoeld dan staan ze met lege handen, in ieder geval de verhuurder. Liever kies ik ook niet voor aard naar korte duur. Maar aard naar korte duur is eigenlijk de oplossing voor wanneer er geen andere mogelijkheden zijn. De mogelijkheden tot korte verhuur is nog breder: je zou hospilverhuur, campushuur of de optie om het onder een

² ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112

gemeentelijk afbraakpand te laten vallen kunnen hanteren maar als je die bepalingen niet kunt gebruiken kom je uit bij de optie aard naar korte duur. Alleen is er geen wettelijke regeling voor. het is maar een bepaling in het Burgerlijk Wetboek. Dan wordt er vaak gekeken naar de jurisprudentie maar die is soms dertig of veertig jaar oud. Toen was er nog geen Leegstandwet en hoe moet je dat dan invullen? Nu is die Leegstandwet er wel maar we mogen nog op artikel 7:232 lid 2 BW verhuren. Ik kan me voorstellen dat een rechter partijen zal vragen waarom ze naar aard korte duur verhuren als ze beiden hadden kunnen kiezen voor de Leegstandwet? De rechtspraak met betrekking tot de aard korte duur is bovendien volop in ontwikkeling, dus dan kies je toch voor meer rechtszekerheid. De Leegstandwet voorziet uitdrukkelijk in tijdelijke verhuur terwijl het bij aard korte duur eigenlijk gaat om een uitzondering. Er wordt dan eigenlijk gezegd: in beginsel is woonruimterecht van toepassing tenzij het zo duidelijk is dat het niet de bedoeling kan zijn. Kortom: de Leegstandwet is - waar het kan - aantrekkelijker, want je beroept je liever op een recht dan op een uitzondering.

Vraag 4. Wat zijn de belangrijkste verschillen volgens u tussen de diplomatenclausule, de Leegstandwet en artikel 7:232 lid 2 BW?

Rechtszekerheid is een belangrijk verschil tussen de Leegstandwet en artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Je kunt dezelfde situaties zowel onder de Leegstandwet brengen als onder de optie van artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek maar je kan niet alles wat onder aard naar korte duur valt onder de Leegstandwet laten vallen. Het overlapt in zekere zin maar niet alles. De Leegstandwet is specifiek bedoeld voor het geval dat iemand wil verhuren in afwachting van een verkoop of iets dergelijks. Aard naar korte duur komt voornamelijk voort vanuit de huurder: die heeft de tijdelijke behoefte. Bij de Leegstandwet heeft de verhuurder een tijdelijke behoefte; dat is een belangrijk verschil. Bij de diplomatenclausule sluit je de huurbescherming niet uit, de Leegstandwet heeft een zeer beperkte huurbescherming en aard naar korte duur heeft helemaal geen huurbescherming. Bij de diplomatenclausule blijft het uitgangspunt van de wetgever dat als ik als verhuurder ik een verhuur opzeg, de huurovereenkomst nog altijd niet eindigt tenzij de huurder instemt of tenzij de rechter heeft onherroepelijk heeft beslist dat de opzeggrond die ik heb gehanteerd, in dit geval dat de diplomatenclausule aanwezig is, en dit kan heel lang duren. Men kiest voor die andere twee opties omdat er dan niet geprocedeerd hoeft te worden, althans dat is de bedoeling.

Vraag 5. Als we kijken naar de verschillen genoemd in vraag 4 waarom is het belangrijk voor de verhuurder om de goede keuze te maken voor een huurovereenkomst?

Om zijn kosten en zijn eigendom te beschermen. Om eigenlijk zoveel mogelijk discussies te voorkomen in de toekomst. Je kunt wel gelijk hebben maar als je toch naar de rechter moet is dat vervelend.

Vraag 6. Is het voor een huurder ook belangrijk om de verschillen te weten voor een huurovereenkomst?

De huurder moet weten wat zijn positie is en welke bescherming hij al dan niet geniet. Maar in beginsel is het zo dat een huurder makkelijker van een huurcontract af kan dan een verhuurder. Hij hoeft bij een geldige opzegging niet langs de rechter. De verhuurder moet eerst de wettelijke gronden in acht nemen. Voor de huurder zijn de verschillen minder groot tussen de verschillende regimes dan voor de verhuurder.

Vraag 7. Als er gekeken wordt naar de Leegstandwet die per 1 juli 2013 gewijzigd is wat vindt u daar van?

Ik denk wel dat het aansluit bij de behoefte in de markt. Ik denk ook dat gezien de verhouding van aanbod en de vraag dat het op dit moment maatschappelijk aanvaardbaar is om tijdelijk te verhuren. De strekking van de Leegstandwet is qua doelgroep zodanig beperkt dat er geen rechtsonzekerheid is voor mensen met lopende huurovereenkomsten mee gemoeid is.

Vraag 8. Als we dan kijken naar het feit dat er wel meerdere malen een vergunning mag worden afgegeven voor dezelfde woning maar daar moet minstens 5 jaar tussen zitten. Wat is uw mening daarover en verwacht u daardoor problemen? (Stel iemand koopt een huis waar een huurder in heeft gezeten op grond van de Leegstandwet maar na drie jaar komt het huis weer leeg te staan en hij wil ook een vergunning op grond van de Leegstandwet dat kan dan niet in de praktijk).

Het is heel gek, je wilt tijdelijk gaan verhuren terwijl je voornemens hebt om te verkopen en vervolgens zit je dan met een beperking. Maar men heeft dat zo gedaan onder het mom van het staat te koop waardoor er een tijdelijke huurovereenkomst kan worden gesloten maar dan staat straks heel Nederland te huur. Ik snap dat daar een rem op zit maar ik denk dat er men voor iets wat voor de hand liggend had kunnen kiezen. Misschien een beperking van een vergunning ten aanzien van de persoon. Het doel zou kunnen zijn dat niet heel Nederland te huur staat.

Vraag 9 Is er nog iets wat u wilt toevoegen of zijn er andere relevante aspecten die niet in dit interview ter sprake zijn gekomen?

Ik denk het niet.

Bijlage 2 Leegstandwet³

(Tekst geldend op: 15-10-2013)

Wet van 21 mei 1981, houdende regelen omtrent leegstaande woningen en andere gebouwen

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is regelen vast te stellen ter bestrijding van ongerechtvaardigde leegstand van woningen en andere gebouwen;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1

Voor de toepassing van deze wet met uitzondering van de [artikelen 4, 8, 9](#) en [19](#) wordt verstaan onder:

- a. woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongegelegenheid vormt;
- b. gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van de Woningwet;
- c. eigenaar: degene, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw;
- d. leegstaan: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze wet;
- e. Onze Minister: Onze Minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting;
- f. leegstandverordening: leegstandverordening als bedoeld in [artikel 2](#).

Hoofdstuk II. Leegstandverordening

Artikel 2

De gemeenteraad kan een leegstandverordening vaststellen.

Hoofdstuk III. Leegstandmelding

Artikel 3

³ 'Leegstandwet' Overheid 15 oktober 2013, www.wetten.overheid.nl (zoek op *Leegstandwet*).

1. De gemeenteraad kan in de leegstandverordening bepalen dat de leegstand van een of meer daarbij aangewezen categorieën gebouwen of gedeelten daarvan, niet zijnde woonruimte, gelegen in de gemeente of daarbij aangegeven delen van de gemeente, door de eigenaar wordt gemeld aan burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer duurt dan een in die verordening aangegeven termijn van ten minste zes maanden.

- 2. Burgemeester en wethouders houden een lijst bij van de overeenkomstig het eerste lid gemelde gebouwen of gedeelten daarvan. Op deze lijst houden zij ook de gebouwen of gedeelten daarvan bij, waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig het eerste lid van dit artikel gemeld had moeten worden door de eigenaar.
- 3. In de leegstandverordening worden nadere regels gegeven omtrent het melden, bedoeld in het eerste en tweede lid.
- 4. De termijnen, bedoeld in het eerste lid en [artikel 5](#), vangen aan op de dag na de datum van inwerkingtreding van de leegstandverordening, bedoeld in dat lid.

Artikel 4

- 1. Burgemeester en wethouders voeren binnen drie maanden na ontvangst van de melding, bedoeld in [artikel 3](#), overleg met de eigenaar van het gebouw omtrent het gebruik van dat gebouw respectievelijk dat gedeelte van het gebouw.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg, bedoeld in het eerste lid, of zonder overleg indien de eigenaar aan dat overleg geen medewerking verleent, in een leegstandsbeschikking vaststellen of het gebouw respectievelijk het gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.

Hoofdstuk IV. Voordracht gebruiker

Artikel 5

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de eigenaar van een leegstaand gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, dat is aangewezen overeenkomstig [artikel 3, eerste lid](#), een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan een in de leegstandverordening aangegeven termijn van ten minste twaalf maanden.
- 2. Een voordracht als bedoeld in het eerste lid wordt slechts gedaan als voordien in een leegstandsbeschikking als bedoeld in [artikel 4, tweede lid](#), is vastgesteld dat het gebouw respectievelijk het gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.

Artikel 6

Burgemeester en wethouders kunnen in hun besluit, bedoeld in [artikel 5](#):

- a. een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen als gebruiker voordragen;

- b. indien het gebouw noodzakelijke voorzieningen behoeft om weer op redelijke wijze tot gebruik te kunnen dienen, de eigenaar verplichten om binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen; en
- c. zo nodig andere voorwaarden aan de uitvoering van het besluit stellen.

Artikel 7

- 1. De eigenaar is verplicht om de overeenkomstig [artikel 5](#) voorgedragen gebruiker binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst tot ingebruikname van het gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, aan te bieden.
- 2. Het eerste lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het gebouw, respectievelijk het gedeelte ervan, binnen redelijke termijn in gebruik neemt.
- 3. De eigenaar is verplicht om binnen vier weken na beëindiging van het gebruik overeenkomstig dit artikel de leegstand van het gebouw, respectievelijk het gedeelte ervan, te melden aan burgemeester en wethouders, tenzij het gebouw langer dan één jaar in gebruik is geweest.

Artikel 8 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 9 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 10 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 11 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 12 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 13 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 14 [Vervallen per 01-07-1993]

Hoofdstuk V. Bepalingen omtrent huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 15

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar vergunning verlenen tot het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte op welke overeenkomsten de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn, indien het gaat om:
 - 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 voor de verkoop bestemde woning welke
 - 1°. nimmer bewoond is geweest, hetzij
 - 2°. gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop die woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het laatstgenoemde tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, hetzij
 - 3°. gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest;
- c. woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

In geval van onderverhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in de vorige zin is verleend, vindt [artikel 16, tiende lid, laatste zin, elfde en twaalfde lid](#), overeenkomstige toepassing en blijft, indien het gaat om woonruimte welke een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vormt artikel 269 lid 1 en lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.

- 2. De vergunning wordt door de eigenaar aangevraagd door het indienen van een volledig en naar waarheid ingevuld formulier, dat van gemeentewege overeenkomstig een door Onze Minister vastgesteld model beschikbaar wordt gesteld. Op het formulier, bedoeld in de eerste volzin, vermeldt de eigenaar het aantal woonruimten als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, van welke hij eigenaar is en ten aanzien van welke op grond van deze wet een zodanige nog geldende vergunning is afgegeven.
- 3. De vergunning wordt slechts verleend indien:
 - a. het gebouw of de woning, voor de verhuring waarvan de vergunning wordt gevraagd, leeg staat;
 - b. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting;
 - c. de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond;
 - d. de eigenaar, indien het gaat om woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden;
 - e. de eigenaar, voor zover het geen rechtspersoon betreft, slechts ten aanzien van één andere woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, een nog geldende vergunning op grond van deze wet, heeft verkregen.

- 4. De vergunning ten aanzien van een woonruimte als bedoeld in [artikel 15, eerste lid, onderdeel b](#), wordt niet geweigerd als is voldaan aan het derde lid, onderdelen a, b en c.
- 4a. De vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, wordt verleend voor de duur van die omgevingsvergunning, met een maximum van 10 jaren. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.
- 5. De vergunning, in de andere gevallen dan dat, bedoeld in lid 4a wordt verleend voor ten hoogste twee jaren. Op verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens met ten hoogste een jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en c, ten hoogste tien jaren onderscheidenlijk zeven jaren kan bedragen. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.
- 5a. In afwijking van het vijfde lid, eerste volzin, wordt de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voor vijf jaren verleend. Deze vergunning kan niet worden verlengd.
- 6. Een verzoek tot verlenging kan uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, worden ingediend. Het bepaalde in het derde lid, onder b, c, d en e, is van overeenkomstige toepassing.
- 7. Beslissen burgemeester en wethouders op een verzoek tot verlenging eerst na het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dan blijft een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, in afwijking van het bepaalde in [artikel 16, achtste lid](#), van kracht uiterlijk totdat burgemeester en wethouders hebben beslist.
- 8. Indien burgemeester en wethouders het verzoek tot verlenging toewijzen, loopt een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, tenzij uit die overeenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen, voor onbepaalde tijd door, doch uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning opnieuw haar geldigheid verliest.
- 9. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in het eerste lid en van de beschikking op verzoek om verlenging als bedoeld in het zesde lid.

- 10. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid die van rechtswege is verleend, vervalt van rechtswege twee jaren na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlening van de vergunning, indien de duur waarvoor de beschikking is aangevraagd meer dan twee jaren bedraagt dan wel in de aanvraag de duur waarvoor de verlening wordt aangevraagd niet is aangegeven.
- 11. Een beschikking tot verlenging als bedoeld in het vijfde lid die van rechtswege is gegeven vervalt van rechtswege een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlenging, indien de duur waarvoor de verlenging is aangevraagd meer dan een jaar bedraagt, of, indien als gevolg van die verlenging de gehele duur van de vergunning meer dan vijf jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning vijf jaren bedraagt.
- 12. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in het eerste lid intrekken indien:
 - a. de eigenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag, bedoeld in [artikel 15, tweede lid](#);
 - b. de vergunning van rechtswege is verleend en daarbij niet voldaan is aan de voorwaarden, bedoeld in het vijfde lid.

Artikel 4:20f, tweede en derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

- 13. Elk beding dat strijdig is met dit artikel, is nietig.

Artikel 16

- 1. Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in [artikel 15, eerste lid, onderdelen a en c](#), is verleend, blijven de artikelen 232 en 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.
- 2. Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, is verleend, blijft artikel 232 en 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.
- 3. Ten aanzien van huurovereenkomsten, als bedoeld in [artikel 15, eerste lid, eerste zin](#), gelden de volgende bijzondere bepalingen.
- 4. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor ten minste zes maanden.
- 5. Bij opzegging door de huurder is de termijn niet langer dan een maand.
- 6. Bij opzegging door de verhuurder is de termijn niet korter dan drie maanden.
- 7. Een opzegging die in strijd met het vierde lid van dit artikel of met het eerste of tweede lid van artikel 271 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is gedaan en een opzegging die op kortere termijn is gedaan dan is voorgeschreven in het zesde lid van

dit artikel gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

- 8. De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip, waarop de vergunning haar geldigheid verliest. In het geval, bedoeld in de eerste volzin, is geen opzegging vereist. Indien de huurder na het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt, met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, ontstaat, tenzij van een andere bedoeling blijkt, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarop titel 4, afdeling 5, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.
- 9. Elk beding waarbij in strijd met het vijfde lid een langere opzeggingstermijn of in strijd met het zesde lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel dan wel van artikel 271, eerste, tweede en derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt afgeweken, is nietig.
- 10. Burgemeester en wethouders vermelden in de vergunning, bedoeld in het eerste lid tegen welke huurprijs ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de berekening van het huurbedrag leggen zij de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels ten grondslag. Komen partijen een hogere huurprijs overeen dan waartegen de woonruimte ten hoogste mag worden verhuurd, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs.
- 11. Indien de vergunning, bedoeld in [artikel 15, eerste lid, onderdelen a en c](#) van rechtswege is verleend, verbinden burgemeester en wethouders alsnog een voorschrift aan de vergunning, inhoudende de huurprijs tegen welke ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de eerste zin wordt uitvoering gegeven binnen zes weken na de bekendmaking van de vergunning van rechtswege. Het tiende lid, tweede en derde zin, is van toepassing.
- 12. De huurovereenkomst moet bij geschrifte worden aangegaan. Daarbij moet melding worden gemaakt van de vergunning bedoeld in [artikel 15, eerste lid, eerste zin](#), het tijdvak waarvoor deze is verleend en de daarin vermelde huurprijs.
- 13. Indien aan het bepaalde in het twaalfde lid niet is voldaan, kan de verhuurder zich niet beroepen op het buiten toepassing blijven van de artikelen genoemd in [artikel 15, eerste lid, eerste zin](#), en op het van toepassing zijn van het bepaalde in het vierde tot en met negende lid van dit artikel.

Hoofdstuk VI. Handhaving

Artikel 17

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.

Artikel 18

- 1. De gemeenteraad kan bij verordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd terzake van overtreding van de [artikelen 3, eerste lid](#), en [7, derde lid](#).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

- 2. De eigenaar die onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag, bedoeld in [artikel 15, tweede lid](#), kan een bestuurlijke boete worden opgelegd die ten hoogste bedraagt het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
- 3. De bestuurlijke boete kan niet hoger zijn dan € 7 500.
- 4. De gemeenteraad stelt bij verordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

Hoofdstuk VIII. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 19

Onze Minister zendt binnen drie jaar na de inwerkingtreding van de Wet van [datum] tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen (Stb. xx) aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van de door genoemde wet aangebrachte wijzigingen in deze wet in de praktijk.

Artikel 20 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 21

- 1. Van deze wet, welke kan worden aangehaald als Leegstandwet, treden de [artikelen 1 en 4](#), hoofdstuk V, paragraaf E van artikel 18 en [hoofdstuk VII](#) in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.
- 2. De [paragrafen A-D van artikel 18](#) treden in werking twaalf maanden na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid.
- 3. De overige bepalingen van deze wet treden in werking op een door Ons te bepalen tijdstip, dat is gelegen na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid.

Lasten en bevelen, dat deze in het *Staatsblad* zal worden geplaatst, en dat alle ministeriële departementen, autoriteiten, colleges en ambtenaren, wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te Lage Vuursche, 21 mei 1981

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

G. Ph. Brokx

De Minister van Justitie,

J. de Ruiter

Uitgegeven de drieëntwintigste juni 1981

De Minister van Justitie,

J. de Ruiter

Bijlage 3 Model vergunningaanvraag/ verlenging op grond van de Leegstandwet⁴

(Tekst geldend op: 15-10-2013)

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 mei 2005, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving, nr. MJZ2005052804, houdende vaststelling van de modellen, bedoeld in artikel 15, tweede en vierde lid, van de Leegstandwet (Regeling formulieren Leegstandwet)

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Gelet op artikel 15, tweede lid, van de Leegstandwet;

Besluit:

Artikel 1

De aanvraag van een vergunning tot tijdelijke verhuur van een leegstaande woning of een leegstaand gebouw als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet wordt gedaan met gebruikmaking van een formulier overeenkomstig bijlage I bij deze regeling.

Artikel 2

De aanvraag tot verlenging van de vergunning tot tijdelijke verhuur van een leegstaande woning of een leegstaand gebouw, bedoeld in artikel 15, zesde lid, van de Leegstandwet, wordt gedaan met gebruikmaking van een formulier overeenkomstig bijlage II bij deze regeling.

Artikel 3

De regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 5 november 1985, houdende vaststelling van de modellen, bedoeld in artikel 15, tweede en vierde lid, van de Leegstandwet (Stcrt. 221) wordt ingetrokken.

Artikel 4

Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 5

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling formulieren Leegstandwet.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 3 mei 2005

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S.M. Dekker

⁴ 'Regelingen formulieren Leegstandwet' Overheid 15 oktober 2013, www.wetten.overheid.nl (zoek op *regeling formulieren Leegstandwet*).

Bijlage I. bij de Regeling formulieren Leegstandwet

Aanvraag vergunning tot tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte

(Lees voor u dit formulier invult eerst de toelichting)

Aan Burgemeester en Wethouders van _____

t.a.v. de afdeling _____

Straat en huisnummer _____

Postcode en woonplaats _____

- 1 Betreft ☐ Woning ☐ Gebouw

Plaatselijk bekend: _____

- 2 De ondergetekende

Naam en voorletters: _____

Straat en huisnummer: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

- 3 Verzoekt op grond van artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet, vergunning tot tijdelijke verhuur van leegstaande

- ☐ A. woonruimte in een gebouw

- ☐ voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend
(kopie van omgevingsvergunning bijvoegen)

- ☐ voor het gebruik waarvan geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend

- ☐ B. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning, welke:

- ☐ nimmer bewoond is geweest, of
- ☐ gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, of
- ☐ in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan voor bewoning gereed is gekomen en gedurende het overblijvende gedeelte van dat tijdvak onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, of
- ☐ gedurende een tijdvak van tien jaar voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaar geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest.

- ☐ C. woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning, welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw. Wanneer zal afbraak of vernieuwbouw plaatsvinden?

Datum _____ (dd/mm/jjjj)

4 Indien het woonruimte betreft in een voor de verkoop bestemde woning (3B):

Doet u deze aanvraag als natuurlijke persoon:

☐ Ja

☐ Neen

Zo ja, heeft u ten aanzien van andere woonruimten in voor de verkoop bestemde woningen een nog geldende vergunning op grond van de Leegstandwet? ☐ Ja ☐ Neen

Zo ja, voor hoeveel andere woonruimten in voor de verkoop bestemde woningen heeft u een nog geldende vergunning op grond van de Leegstandwet? _____ (aantal)
(kopie van nog geldende vergunning(en) voor woonruimte in voor de verkoop bestemde woning
bijvoegen)

5 Toekomstige huurder(s)

Naam en voorletters: _____

Straat en huisnummer: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

Totaal aantal personen dat in de woonruimte zal worden gehuisvest: _____

Voorgestelde kale huurprijs: € _____ p/m

6 Omschrijving van de te verhuren woonruimte

Aantal te verhuren woonvertrekken: _____ en slaapvertrekken: _____

7 Is er al eerder voor deze woonruimte een vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet verleend:

☐ Ja

☐ Neen

Zo ja, wat was de einddatum van die vergunning (inclusief de verlengingen)?
_____ (dd/mm/jjjj)

8 Reden van de aanvraag

9 Indien een vergunning ingevolge de Huisvestingswet is vereist, is deze dan aangevraagd?

☐ Ja ☐ Neen

Zo ja, wat is de datum van de aanvraag: _____

Is deze huisvestingsvergunning al verstrekt? ☐ Ja ☐ Neen

Zo ja,
datum vergunning: _____
kenmerk van de vergunning: _____

10 Opmerkingen/bijzonderheden

De eigenaar verklaart hierbij dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld

Plaats _____

Datum _____

Handtekening _____

Toelichting op het formulier 'aanvraag vergunning tot tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet'

1. Algemene informatie

De Leegstandwet voorziet in de mogelijkheid om leegstaande woonruimte in een gebouw of in een voor de verkoop of sloop of vernieuwbouw bestemde woning tijdelijk te verhuren. Daartoe is een vergunning nodig van burgemeester en wethouders van de gemeente, waarbinnen de woning of het gebouw is gelegen. Tijdelijke verhuur is alleen mogelijk bij:

- A. woonruimte in een gebouw;
Onder een gebouw wordt hier verstaan een bouwwerk 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 voor de verkoop bestemde woning welke:
 - 1. nimmer bewoond is geweest (zoals een nieuwbouwwoning of een bestaand gebouw dat voor de eerste maal tot woonruimte wordt bestemd), of
 - 2. gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, of
 - 3. in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaande aan het tijdstip van leegkomen voor bewoning is gereedgekomen en gedurende het overblijvende gedeelte van dat tijdvak onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, of
 - 4. gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaande aan het tijdstip waarop de vergunning om tijdelijk te verhuren is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest.

- C. woonruimte in een voor verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

In alle overige gevallen is deze regeling van tijdelijke verhuur niet van toepassing.

Zoals aangegeven is vergunning vereist van burgemeester en wethouders van de gemeente, waarbinnen de woning of het gebouw, dat men tijdelijk wil verhuren, is gelegen.

Indien de gevraagde vergunning wordt verleend, zijn de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 leden 1 en 2, 270 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op de huurovereenkomst van tijdelijke huur en verhuur niet van toepassing. Dit betekent dat de huurder na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst geen aanspraak heeft op huurbescherming ingevolge het Burgerlijk Wetboek. In plaats daarvan zijn de dwingende voorschriften inzake huurbescherming van de Leegstandwet van toepassing (artikel 16).

De verschuldigde huurprijs voor woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning kan vrij overeengekomen worden tussen de verhuurder en de huurder.

De verschuldigde huurprijs voor woonruimte in een gebouw en voor woonruimte in een voor afbraak of voor vernieuwbouw bestemde woning kan niet hoger zijn dan de door burgemeester en wethouders in de vergunning vermelde huurprijs. Burgemeester en wethouders leggen aan de bepaling van deze huurprijs het woningwaarderingssysteem van het Besluit huurprijzen woonruimte ten grondslag. De in de vergunning vastgelegde huurprijs treedt in de plaats van een hogere huurprijs indien deze tussen partijen zou zijn overeengekomen.

Een vergunning voor woonruimte in een gebouw voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, wordt verleend voor de duur van de omgevingsvergunning met een maximum van 10 jaren. Deze vergunning kan niet verlengd worden.

Een vergunning voor woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning wordt verleend voor de periode van 5 jaren. Deze vergunning kan niet verlengd worden.

Een vergunning voor woonruimte in een gebouw voor het gebruik waarvan *geen* omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, wordt verleend voor een periode van 2 jaren. Deze vergunning kan telkens verlengd worden met 1 jaar tot de gehele duur van de vergunning (inclusief de verlengingen) 10 jaren bedraagt.

Een vergunning voor woonruimte in een voor verhuur bestemde woning welke is bestemd voor afbraak of voor vernieuwbouw wordt verleend voor 2 jaren. Deze vergunning kan telkens verlengd worden met 1 jaar tot de gehele duur van de vergunning (inclusief de verlengingen) 7 jaren bedraagt.

2. Toelichting met betrekking tot de invulling

Punten 1 en 2

De naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte, alsmede de aard en de plaatselijke aanduiding van de woning of het gebouw moeten worden vermeld. Eventueel kan worden volstaan met de kadastrale aanduiding van het perceel waar de woning of het gebouw is gelegen.

Onder eigenaar wordt verstaan degene, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw.

Punt 3

In de eerste plaats moet u één van de vakken A, B, of C aankruisen. Dit is afhankelijk van de woonruimte waarvoor u de vergunning aanvraagt.

Indien u vak A hebt aangekruist moet u ook een ondervak aankruisen.

Ofwel betreft het woonruimte waarvan voor het gebruik ervan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend.

Het betreft dan bouwwerken die in beginsel geen woonbestemming hebben maar waarvoor in de omgevingsvergunning een tijdelijke ontheffing is verleend, waardoor ze als woonruimte gebruikt mogen worden gedurende de in die vergunning aangegeven termijn. In dit geval wordt u gevraagd om een kopie van de desbetreffende omgevingsvergunning bij uw aanvraag te voegen.

Ofwel betreft het woonruimte in een gebouw waarvan voor het gebruik ervan *geen* omgevingsvergunning is vereist. Het betreft gebouwen die reeds een woonbestemming hebben.

Indien u vak B hebt aangekruist, moet u aangeven welk ondervak van toepassing is.

Indien u vak C hebt aangekruist, moet u ook de datum aangeven wanneer de afbraak of

vernieuwbouw van de woning zal plaatsvinden.
Het formulier bevat de wettelijke teksten. (zie ook de algemene informatie in deze toelichting)

Punt 4

De vragen onder dit punt moeten alleen beantwoord worden indien het een woonruimte betreft in een voor verkoop bestemde woning (indien u bij punt 3 B heeft aangekruist).
Indien u de aanvraag indient als natuurlijke persoon, mag u tegelijkertijd maximaal 2 woonruimten in een voor verkoop bestemde woning verhuren met een vergunning op basis van de Leegstandwet. Het gaat hier om nog geldende vergunningen voor woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning. Hieronder wordt zowel verstaan vergunningen die betrekking hebben op twee woonruimten in dezelfde woning als woonruimten in twee verschillende woningen. Het betreft zowel vergunningen die zijn afgegeven door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar u deze aanvraag indient, als vergunningen voor woonruimte in andere Nederlandse gemeenten. U dient een kopie van deze nog geldende vergunning mee te zenden bij dit aanvraagformulier. Enkel vergunningen voor woonruimte in voor de verkoop bestemde woningen moeten worden gemeld. Geldende vergunningen voor woonruimte in een gebouw en of in een woning bestemd voor sloop- of vernieuwbouw worden niet meegerekend en dienen dus ook niet vermeld te worden.

Punt 5

Onder dit punt worden vermeld de naam en het huidige adres van de aanstaande tijdelijke huurder(s) en het aantal personen dat in de woonruimte tijdelijk zal worden gehuisvest. Vervolgens wordt ook de overeengekomen huurprijs vermeld.

Met betrekking tot woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning bent u zelf vrij een huurprijs met de huurder overeen te komen.

Bij woonruimte in een gebouw of woonruimte in een voor sloop- of vernieuwbouw bestemde woning stellen burgemeester en wethouders de maximale huurprijs vast. Burgemeester en wethouders leggen aan de berekening van de huurprijs het woningwaarderingssysteem ten grondslag. Indien u een hogere huurprijs bent overeengekomen dan de door burgemeester en wethouders vastgestelde maximale huurprijs, dan treedt de door burgemeester en wethouders in de vergunning vastgestelde huurprijs in de plaats van de overeengekomen huurprijs.

Punt 6

Onder dit punt dient een omschrijving van de tijdelijk te verhuren woonruimte (eengezinswoning, etagewoning, portiekwoning, etc.) te worden vermeld.

Punt 7

Onder dit punt dient u aan te geven of u voor dezelfde woonruimte reeds eerder een vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet heeft aangevraagd, alsmede wat de einddatum van die vergunning (inclusief de verlengingen) was. Een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt immers slechts verleend indien die woonruimte voor de duur van tenminste 5 jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning wordt verleend, werd verhuurd of gebruikt zonder vergunning op basis van de Leegstandwet. Met andere woorden: er moet een periode van 5 jaren zijn tussen twee vergunningen tot tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Punt 8

De verhuurder moet hier aangeven om welke reden hij tot deze aanvraag overgaat. Dit zal bij voorbeeld kunnen zijn voorgenomen verkoop, verbouwing of afbraak. Ook overige van belang zijnde gegevens dienen onder dit punt te worden vermeld, zoals de ingangsdatum van de leegstand en de reden waarom geen normale huurovereenkomst kan worden aangegaan. Bij voorgenomen verkoop dient hier tevens de vraagprijs te worden vermeld.

Punt 9

In veel gemeenten is een huisvestingsvergunning vereist voor een aantal woningen. Nadere inlichtingen kunnen worden verkregen bij de gemeente. Indien een huisvestingsvergunning is vereist

dient u aan te geven wanneer u deze voor de desbetreffende woning hebt aangevraagd, alsmede indien deze reeds verleend is de datum van de vergunning.

Punt 10

Hier kunt u eventuele bijzonderheden vermelden die van invloed kunnen zijn bij de beoordeling van uw aanvraag.

Met de ondertekening van de aanvraag verklaart u mede dat u deze naar waarheid hebt ingevuld. Indien u onjuiste gegevens verschaft in de aanvraag, kan u een bestuurlijke boete worden opgelegd die ten hoogste bedraagt het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Vergeet niet de noodzakelijke bijlagen toe te voegen.

Bijlage II. bij de Regeling formulieren Leegstandwet

Aanvraag verlenging vergunning tot tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte

(Lees voor u dit formulier invult eerst de toelichting)

Aan Burgemeester en Wethouders van _____
t.a.v. de afdeling _____
Straat en huisnummer _____
Postcode en woonplaats _____

- 1 Betreft ☐ Woonruimte in een gebouw voor het gebruik waarvan geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend
☐ Woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning, welke bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

Plaatselijk bekend: _____

2 De ondergetekende

Naam en voorletters: _____

Straat en huisnummer: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

Verzoekt op grond van artikel 15, zesde lid, van de Leegstandwet om verlenging van de vergunning voor tijdelijke verhuur.

3 Gegevens m.b.t. verleende vergunning tot tijdelijke verhuur

Datum afgifte: _____

Kenmerk vergunning: _____

Datum waarop deze vergunning haar geldigheid verliest: _____

4 Huurder(s)

Naam en voorletters: _____

Straat en huisnummer: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

Totaal aantal personen dat in de woonruimte is gehuisvest: _____

Voorgestelde kale huurprijs: € _____ p/m

5 Wijzigingen m.b.t. de omstandigheden waaronder de in punt 3 genoemde vergunning is verleend

6 Reden van de aanvraag

7 Opmerkingen/bijzonderheden

De eigenaar verklaart hierbij dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld

Plaats

Datum

Handtekening

Toelichting op het formulier 'aanvraag verlenging vergunning tot tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet'

1. Algemene informatie

Het formulier aanvraag verlenging vergunning tot tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet moet worden gebruikt ter verkrijging van een verlenging van de periode waarvoor aanvankelijk de vergunning tot tijdelijke verhuur is verleend.

Een vergunning voor een woonruimte in een gebouw voor het gebruik waarvan *geen* omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, wordt verleend voor een periode van maximaal 2 jaren. Deze vergunning kan telkens verlengd worden met maximaal 1 jaar tot de gehele duur van de vergunning (inclusief de verlengingen) 10 jaren bedraagt. Onder een gebouw wordt verstaan een bouwwerk 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.

Een vergunning voor een woonruimte in een voor verhuur bestemde woning welke is bestemd voor afbraak of voor vernieuwbouw wordt verleend voor maximaal 2 jaren. Deze vergunning kan telkens verlengd worden met maximaal 1 jaar tot de gehele duur van de vergunning (inclusief verlengingen) 7 jaren bedraagt.

Een vergunning voor woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning of voor woonruimte in een gebouw voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, kan niet worden verlengd. Voor vergunningen voor die woonruimte die zijn verleend vóór 1 juli 2013, worden per 1 juli

2013 de nieuwe vergunningtermijnen van kracht. Een aanvraag voor verlenging van de vergunning is daarvoor niet nodig. De vergunninghouder kan wel, als de gemeente dat nog niet heeft gedaan, aan de gemeente vragen om (schriftelijk) te bevestigen dat de vergunning voor totaal 5 jaren respectievelijk de duur van de omgevingsvergunning (met een maximum van 10 jaren) geldt, alsmede de nieuwe einddatum van de vergunning aan te geven.

Het verzoek tot verlenging kan uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest worden ingediend.

2. Toelichting met betrekking tot de invulling.

Punt 1

Enkel een vergunning voor woonruimte in een gebouw voor het gebruik waarvan *geen* omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, en een vergunning voor woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke is bestemd voor afbraak of voor vernieuwbouw, kan worden verlengd. U dient aan te geven op welk soort woonruimte de aanvraag tot verlenging betrekking heeft. Daarnaast dient u de plaatselijke aanduiding van de woning of het gebouw (adres) of de kadastrale aanduiding van het perceel waar de woning of het gebouw is gelegen te vermelden.

Punt 2

Bij dit punt dient de naam en het adres van de eigenaar te worden ingevuld. Onder eigenaar wordt verstaan degene, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw.

Punt 3

Bij dit punt dient u de datum en het kenmerk van de vergunning tot tijdelijke verhuur en de datum waarop deze vergunning afloopt in te vullen.

Punt 4

Bij dit punt dient u de namen en de aantallen huurders in te vullen.

Vervolgens mag niet ontbreken het bedrag van de voorgestelde huurprijs.

Burgemeester en wethouders stellen de maximale huurprijs vast. Burgemeester en wethouders leggen aan de berekening van maximale huurprijs het woningwaarderingsstelsel ten grondslag. Indien u een hogere huurprijs bent overeengekomen dan de door burgemeester en wethouders vastgestelde maximale huurprijs, dan treedt de door burgemeester en wethouders in de vergunning vastgestelde maximale huurprijs in plaats van de overeengekomen huurprijs.

Punt 5

Alle wijzigingen die hebben voorgedaan ten opzichte van de aanvraag van de vergunning dient u hier te melden.

Punt 6

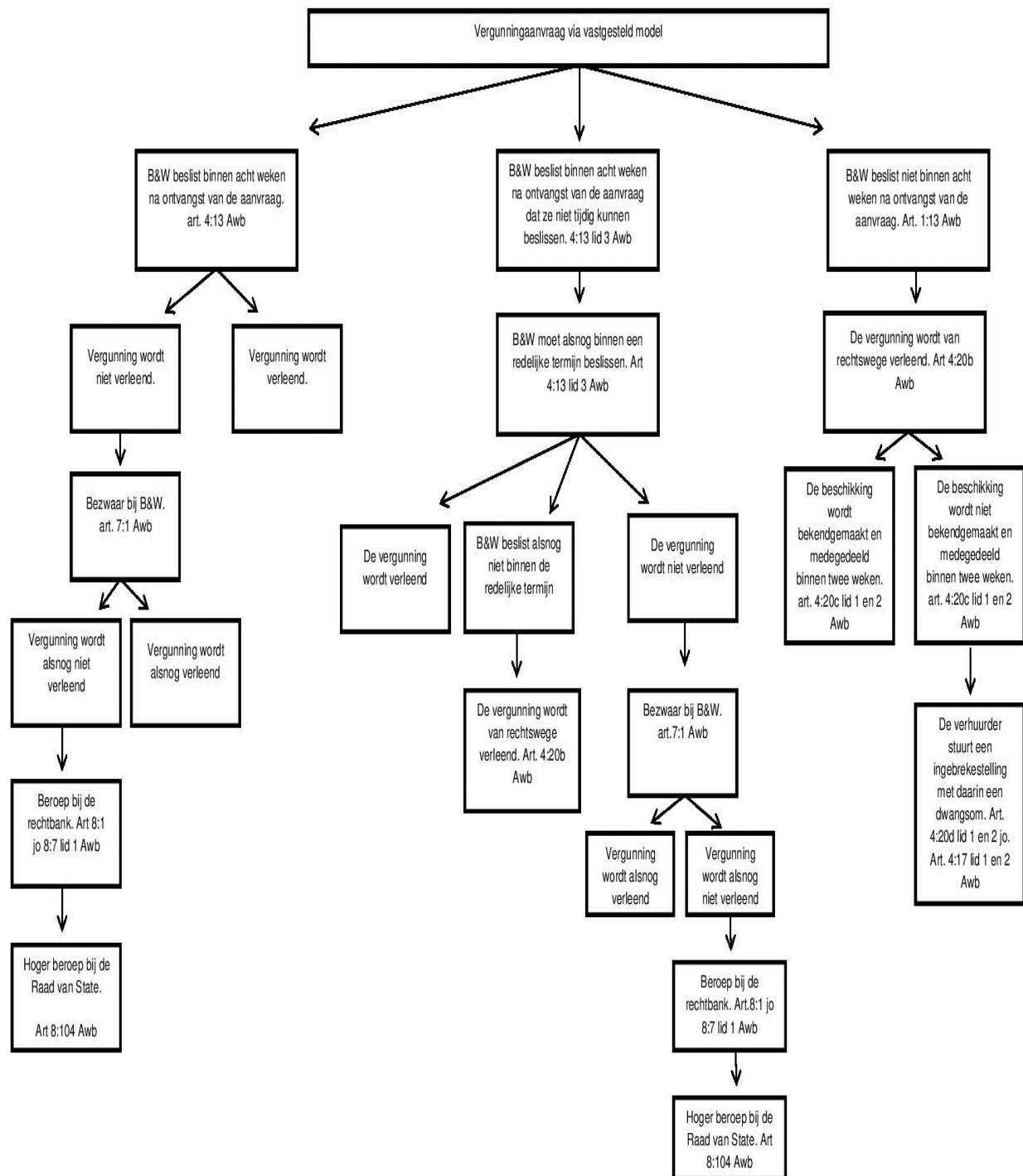
De eigenaar moet hier aangeven om welke reden hij tot deze aanvraag overgaat. Dit zal bij voorbeeld kunnen zijn vertraging van een verbouwing of afbraak.

Punt 7

Hier kunt u eventuele bijzonderheden vermelden die van invloed kunnen zijn bij de beoordeling van uw aanvraag.

Met de ondertekening van de aanvraag verklaart u mede dat u deze naar waarheid hebt ingevuld. Indien u onjuiste gegevens verschaft in de aanvraag, kan u een bestuurlijke boete worden opgelegd die ten hoogste bedraagt het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Bijlage 4 Schematische weergave vergunningaanvraag



Bijlage 5 Voorbeeld huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet.⁵

⁵ 'Huurovereenkomst woonruimte' ROZ, www.roz.nl (zoek op *huurovereenkomst woonruimte*).

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE VOOR TIJDELIJKE VERHUUR OP GROND VAN DE LEEGSTANDWET

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

Naam verhuurder

gevestigd/wonende te

adres verhuurder, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Naam huurder geboren: **geboortedatum huurder**

gevestigd/wonende te **adres huurder , plaats huurder**

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- **Hier kan neer worden gezet waarom de huur overeenkomst is aangegaan bijvoorbeeld: waarom de huurder op zoek was naar een tijdelijke woning en waarom de verhuurder op zoek is naar een tijdelijke huurder**

Paragraaf huurder(s)

Paragraaf verhuurder

- Dit een huurovereenkomst is voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet
- Beide partijen ervan op de hoogte zijn dat de verhuur alleen is voor de periode dat het gehuurde **te koop staat of wordt vernieuwd of gesloopt** om leegstand en kraak te voorkomen en om de maandelijkse lasten te drukken de woning wenst te verhuren
- De huurovereenkomst ten minste 6 maanden duurt en in ieder geval eindigt wanneer de vergunning ten einde loopt.
- De huurder er expliciet op is gewezen dat de huurovereenkomst slechts voor tijdelijk wordt aangegaan.
- Onderdeel van deze huurovereenkomst en aangehecht maken uit: De vergunning op grond van de Leegstandwet, de Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Woonruimte, het inspectierapport **van datum en eventuele andere documenten bijvoorbeeld een garantiestelling van datum.**

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: **adres, postcode en plaats.**

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponereerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Vergunning tot het aangaan van deze huurovereenkomst.

3.1 Verhuurder heeft tot het aangaan van deze tijdelijke huurovereenkomst vergunning gekregen van burgemeester en wethouders van de gemeente **plaats** bij beslissing van **datum van de vergunning**. Nummer en de naam van de vergunning: **naam en nummer vergunning**.

3.2 De in 3.1 bedoelde vergunning is verleend voor het tijdvak van **Vermelding van het tijdvak waarvoor de vergunning is verleend**.

In de in 3.1 bedoelde vergunning is als huurprijs, waartegen het huurobject ten hoogste mag worden verhuurd, een bedrag van € per maand vastgesteld. Wanneer het niet om een te koop staande woning gaat moet dit worden ingevuld .

4. Toepasselijk huurregime

4.1 Deze tijdelijke huurovereenkomst is aangegaan op grond van de Leegstandwet.

4.2 Op deze tijdelijke huurovereenkomst zijn de bepalingen van de artikelen 7:206 lid 3 , 232 , 242 , 269 lid 1 en lid 2 , 270 , 271 lid 4 t/m lid 8 , 272 t/m 277 , 278 lid 1 en lid 2 en 281 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

5. Huurtijd, eventuele verlenging en opzegging.

5.1 Deze tijdelijke huurovereenkomst is aangegaan voor de tijd van **6** maanden, ingaande op **datum** en dus eindigende op **datum 6 maanden na ingangsdatum**

5.2 Indien deze tijdelijke huurovereenkomst in 5.1 mocht zijn aangegaan voor een kortere tijd en tot een eerder tijdstip dan tot het tijdstip waarop de in 3.1 bedoelde vergunning haar geldigheid verliest, dan wordt deze tijdelijke huurovereenkomst bij gebreke van een tijdige en rechtsgeldige opzegging tegen het einde van de in 5.1 bedoelde tijd verlengd tot het tijdstip, waarop de in 3.1 bedoelde vergunning blijkens 3.2 haar geldigheid verliest.

Paragraaf huurder(s)

Paragraaf verhuurder

5.3 Deze tijdelijke huurovereenkomst eindigt, voor zover nodig in afwijking van het 5.1 bepaalde, in elk geval op het tijdstip, waarop de in 3.1 bedoelde vergunning haar geldigheid verliest.

5.4 Bij gebreke van tijdige en rechtsgeldige opzegging tegen het einde van de in 5.1 bedoelde tijd en — voor zover van toepassing — ook tegen het einde van de in 5.2 bedoelde verlengingstermijn, blijft deze tijdelijke huurovereenkomst, indien verhuurder tijdig een verzoek tot verlenging van de duur van de in 3.1 bedoelde vergunning, als bedoeld in artikel 15 lid 5 en lid 6 Leegstandwet, mocht hebben gedaan en daarop door burgemeester en wethouders van de in 3.1 bedoelde gemeente niet mocht zijn beslist vóór of op het tijdstip waarop de in 3.1 bedoelde vergunning haar geldigheid verliest, in afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 7 Leegstandwet en in 5.3 van kracht uiterlijk totdat burgemeester en wethouders van die gemeente op dat verzoek hebben beslist. Verhuurder is jegens huurder nimmer gehouden een verzoek tot verlenging als hier bedoeld of een nieuw verzoek tot verlenging als in 5.4 bedoeld te doen.

5.5 Indien bij gebreke van tijdige en rechtsgeldige opzegging tegen het einde van de in 5.1 bedoelde tijd en — voor zover van toepassing — ook tegen het einde van de in 5.2 bedoelde verlengingstermijn

op verzoek van verhuurder de in 3.1 bedoelde vergunning door burgemeester en wethouders van de in 3.1 bedoelde gemeente mocht worden verlengd, loopt deze tijdelijke huurovereenkomst door tot het tijdstip waarop die vergunning opnieuw haar geldigheid verliest.

5.6 Het in 5.4 en 5.5 bepaalde is vervolgens, na de eventuele verlenging als bedoeld in 5.5 en zolang deze tijdelijke huurovereenkomst niet tijdig en rechtsgeldig tegen het einde van enige verlengingstermijn zal zijn opgezegd, (telkens) van overeenkomstige toepassing, (telkens) indien verhuurder tijdig en opnieuw een verzoek tot verlenging van de duur van de in 3.1 bedoelde vergunning, als bedoeld in artikel 15 lid 5 en lid 6 Leegstandwet, mocht doen.

5.7 Opzegging van deze tijdelijke huurovereenkomst door verhuurder of huurder dient plaats te vinden bij aangetekende brief of exploit tegen het einde van de in 5.1 bepaalde tijd respectievelijk bij gebreke daarvan — voor zover van toepassing — tegen het einde van de 5.2 bedoelde verlengingstermijn respectievelijk bij gebreke daarvan tegen enig later tijdstip waarop deze tijdelijke huurovereenkomst blijkt het in 5.3 tot en met 5.6 bepaalde eindigt. Indien deze tijdelijke huurovereenkomst te eniger tijd rechtens voor onbepaalde tijd mocht gaan lopen of mocht zijn gaan lopen, kan opzegging van deze tijdelijke huurovereenkomst door huurder of verhuurder plaatsvinden tegen een voor de betaling van de huurprijs geldende dag. De bij de opzegging van deze tijdelijke huurovereenkomst in acht te nemen termijn is voor huurder een maand en voor verhuurder drie maanden, dit is afwijking van artikel 19 van de algemene bepalingen.

5.8 Een opzegging van deze tijdelijke huurovereenkomst die door huurder of verhuurder is gedaan in strijd met hetgeen is voorgeschreven in artikel 7:271 lid 1 of lid 2 Burgerlijk Wetboek of door huurder is gedaan in strijd met het desbetreffende beding in 5.7, laatste zin, of door verhuurder is gedaan op een kortere termijn dan is voorgeschreven in 5.7, laatste zin, geldt als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

6. Betalingsverplichting, betaalperiode

6.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 11 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

6.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

6.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

6.4 De huur is exclusief gas, water en licht. Huurder draagt zelf zorg voor aansluiting en betalingen hiervan evenals het bepaalde in artikel 15 van de algemene bepalingen.

Paragraaf huurder(s)

Paragraaf verhuurder

6.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten

€ **Bedrag**

€ **Bedrag**

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€ **Totaal bedrag**

Zegge **Bedrag in letters weergeven**

6.6 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **datum** tot en met **datum** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **bedrag**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **datum**.

De daarop volgende betalingen zullen geschieden door middel van automatische incasso voor of op de 1^{ste} van de huurmaand op:

Bankrekeningnummer: **nummer**

Ten name van: **naam**

Onder vermelding van: huur (maand en jaar) **(adres, postcode en plaats)**.

De betaling van de huur en het verschuldigde voortvloeiend uit deze overeenkomst zal zonder korting, verrekening of compensatie worden voldaan. Wanneer de huurder niet tijdig betaald zullen de garantsteller(s), zoals beschreven in de garantstelling welke onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, na kennisstelling worden geacht de achtergestelde betaling(en) te betalen. Indien garantstellers niet van toepassing dan dit weghalen. Verhuurder is gerechtigd wanneer betaling uitblijft de extra kosten die gemaakt zijn om de achtergestelde betalingen te vorderen te verhalen op de huurder dan wel de garantsteller(s). Indien garantstellers niet van toepassing dan dit weghalen.

7. Waarborgsom

7.1 Voor de ingangsdatum van deze overeenkomst betaalt huurder aan verhuurder door overschrijving naar naam, bank en banknummer een waarborgsom van €bedrag. De waarborgsom zal binnen 2 maanden na het beëindigen van deze overeenkomst aan huurder worden terugbetaald na aftrek van datgene dat huurder nog aan verhuurder verschuldigd is, voortvloeiend uit deze overeenkomst en vergoeding voor eventuele schade toegebracht aan het gehuurde, incomplete inventaris, schoonmaakkosten e.d. Over de uitstaande waarborgsom zal geen rente worden betaald.

7.2 De waarborgsom kan door de huurder nooit worden aangewend ter betaling van de huur of ter verrekening van betalingsverplichtingen. Dit geldt ook voor alle opvolgers van en personen optredend namens huurder.

8. Oplevering

8.1 Huurder aanvaardt dat dit een huurovereenkomst voor tijdelijke duur is van minimaal 6 maanden daarna voor onbepaalde tijd met dien verstande dat de huurovereenkomst hoe dan ook eindigt wanneer de vergunning eindigt. De huurder aanvaardt dat wanneer het een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt de huurovereenkomst door beide partijen tussentijds kan worden opgezegd met inachtneming van de in punt 5.7 bepaalde termijnen met dien verstande dat de huurovereenkomst hoe dan ook eindigt wanneer de vergunning eindigt. De huurder neemt hierbij jegens verhuurder uitdrukkelijk op zich ervoor zorg te dragen, gelijk verhuurder hierbij jegens huurder uitdrukkelijk bedingt, dat het huurobject na de afloop van het bepaalde in 5.1 dan wel de datum van de opzegging als bedoeld bij tussentijdse opzegging bij een onbepaalde huurovereenkomst met dien verstande dat deze hoe dan ook eindigt wanneer de vergunning eindigt dan wel de datum van de vervaldatum van de vergunning, volledig en behoorlijk verlaten en ontruimd moet worden en zal zijn en met afgifte der sleutels ter vrije beschikking van verhuurder gesteld moet worden en zal zijn. Het gehuurde zal geacht in dezelfde staat te worden opgeleverd als de staat waarin zij verkeerde bij aanvang van de huur en welke in het opleveringsrapport is opgenomen. Indien huurder hierin nalatig is, is verhuurder gerechtigd het gehuurde te laten reinigen, indien nodig reparaties te laten verrichten en op orde te laten brengen op kosten van huurder. Slijtage als gevolg van normaal gebruik is voor rekening van verhuurder.

Paragraaf huurder(s)

Paragraaf verhuurder

Wanneer de woning niet ontruimd is na de afloop van het bepaalde in 5.1 dan wel de datum van de opzegging als bedoeld bij tussentijdse opzegging bij een onbepaalde huurovereenkomst met dien verstande dat deze hoe dan ook eindigt wanneer de vergunning eindigt dan wel de datum van de vervaldatum van de vergunning, is verhuurder gerechtigd de woning te ontruimen op kosten van de huurder.

9. Onderhuur of medebewoners

9.1 Huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik c.q. bewoning aan derden af te staan, daaronder begrepen andere bewoners de woning te laten bewonen, het verhuren van kamers en het verlenen van pension.

10. Huurprijswijziging

10.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per datum en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 10.2.

Doorhalen wanneer NVT.

10.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft⁶, is het onder 10.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **datum** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

11. Leveringen en diensten

11.1 De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

- invullen indien van toepassing

-
-
-

12. Belastingen en andere heffingen

12.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
- d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

12.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

13. Woonplaats

13.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

14. Criminele activiteiten

14.1 Huurder verklaart expliciete op de hoogte zijn van het feit:

- Dat het verboden is om in het gehuurde:
 - o Verboden middelen/ drugs te hebben, te gebruiken en te verhandelen;
 - o Hennep of andere gewassen te telen, te knippen en/of te drogen;
 - o Andere criminele activiteiten te ontplooiën.

⁶ Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

- Dat de huurder er voorts instaat dat in het gehuurde toegelaten derden niet in strijd met deze verbodsbepalingen zullen handelen;
Indien huurder in strijd handelt met deze verbodsbepaling dan kwalificeert dit zich als een zeer ernstige tekortkoming op grond waarvan deze onmiddellijke ontbinding van deze huurovereenkomst gerechtvaardigd is. Er zal in voorkomende gevallen aangifte worden gedaan bij de politie en tevens zal alle schade als gevolg van de illegale activiteiten worden verhaald op de huurder.

15. Beheerder

15.1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

- **Naam beheerder(s)**

16. Rechtskeuze

16.1 Partijen komen overeen dat het Nederlandse Recht van toepassing is op deze overeenkomst.

17. Domicilie

17.1 Voor alle zaken betrekking hebbend op deze overeenkomst en alles hieruit voortvloeiend, kiest huurder domicilie in het gehuurde. Verhuurder kiest domicilie op het adres van het gehuurde genoemd in het begin van deze overeenkomst. Wijziging van domicilie zal schriftelijk worden doorgegeven.

18. Bijzondere bepalingen

- Huurder is verplicht een inboedel en AVP- verzekering te hebben of af te sluiten;
- Het is niet toegestaan zonder toestemming van de verhuurder, de sloten van de buitendeuren te vervangen;
- zonder toestemming van de verhuurder mogen er geen verbouwingen plaatsvinden in de woning.
- **Eventuele verdere bijzondere bepalingen**

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**

plaats	datum	plaats	datum
--------	-------	--------	-------

(huurder(s))	(verhuurder)
--------------	--------------

Paragraaf huurder(s) Paragraaf verhuurder
Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2, de vergunning en het inspectierapport **eventueel ook de garantiestelling.**

handtekening huurder

Paragraaf huurder(s)

Paragraaf verhuurder

Bijlage 6 Algemene bepalingen ROZ⁷

⁷ 'Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte' ROZ juli 2003, www.roz.nl (zoek op *modellen woonruimte*).

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld en op 31 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.2 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.3 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

1.4 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,- per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

1.5 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berg ruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.

1.7 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Toestand bij begin en einde huur

2.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tenminste in tweevoud op te maken inspectierapport/beschrijving, dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt.

Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het inspectierapport/de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

2.2 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

2.3 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten

te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten.

2.4 Partijen zullen het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt.

Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.

2.5 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.

2.6 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijken de werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.

2.7 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in 2.2 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.

2.8 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

2.9 Het in 2.8 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.

Verandering van de inrichting of de gedaante door huurder

3.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen.

3.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.

3.3 Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin).

3.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
 - de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
 - deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
 - deze het woongenot niet verhogen;
 - wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
- 3.5** Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
 - van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
 - een goed woningbeheer bemoeilijken;
 - overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;

- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

3.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

3.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.

3.8 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

3.9 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij eindigen van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurovereenkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

3.10 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor ander of opvolgende gevallen.

3.11 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

3.12 Ten aanzien van de wijzigingen en voorzieningen aan/in het gehuurde is het gestelde in 2.1 tot en met 2.9 van de onderhavige algemene bepalingen van overeenkomstige toepassing.

3.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

3.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

4.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.

4.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere zelfstandige woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:

- a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
- b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
- c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.

4.3 Indien verhuurder volgens 4.1 of 4.2. gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen.

Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

4.4 Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs, deze verhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de verhoging in redelijke verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.

4.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in 4.1 en 4.2 is het gestelde in 10.5 van toepassing

Lift

5.1 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.

5.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

6.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".

6.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.

6.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding.

In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

6.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het periodiek onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit service-abonnement.

6.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

7.1 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.

7.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.

Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

8.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

8.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

8.3 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering

9.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

9.2 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud

10.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 240 Burgerlijk Wetboek), deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor zijn rekening – die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.

10.2 Het gestelde in 10.1 laat onverlet de in 3.8 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebracht voorzieningen.

10.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in 6 van de huurovereenkomst is opgenomen.

10.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

10.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen.

10.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren - dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd -, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang

11.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in 10.3 tot en met 10.6 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

11.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Schade en aansprakelijkheid

12.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

12.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

12.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in 12.1 en 12.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

12.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder dat toenkende of had behoren te kennen.

12.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

12.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

12.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Bescherming woonklimaat

13.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.

Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddegoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

13.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:

- a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
- b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
- c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt. Het gestelde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

13.3 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
- b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluuchtingskanalen te gebruiken.
- c. hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

13.4 Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.

13.5 De bepalingen 13.1 t/m 13.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.

13.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

Bijkomende leveringen en diensten

14.1 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.

14.2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op.

Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.

14.3 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.

14.4 Verhuurder biedt huurder desgewenst de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

14.5 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

14.6 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppelde aandeel van huurder in de kosten van het verbruik aanpassen.

14.7 Wordt het verbruik van gas, electriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Kosten van verbruik

15. De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.

Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

Betalingen

16. De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Hoofdelijkheid, medehuur

17.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

17.2 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurschap, verliest zijn huurschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

17.3 Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

17.4 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Huurprijswijziging

18. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:

- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;

- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Beëindiging door opzegging

19. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden:

- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden.

In verzuim zijn / boetebeding

20.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

20.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.

20.3 Indien een van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

20.4 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 125,-. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.

20.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.

20.6 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit deze overeenkomst met de bijbehorende algemene bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedrag is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd.

Appartementen

21.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

21.2 Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

23.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Afvalstoffen/chemisch afval

22. Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.

Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Verzoeken

24. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten

25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Beheerder

26. Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Slotbepaling

28. Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen is algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.

INSPECTIERAPPORT NIEUWE VERHUUR

Betreft de woonruimte (adres) :

Huurder(s) :

Begindatum huurperiode :

Nieuw telefoonnummer huurder :

Opgemaakt door :

Bedrijfsnaam :

Telefoonnummer :

De volgende gebreken of wijzigingen zullen binnen weken na de ingangsdatum van de huurperiode door of namens verhuurder worden hersteld.

Gebreken of wijzigingen

Opmerkingen

Tot het gehuurde behoort ondermeer de volgende apparatuur:

⁸ 'Inspectierapport nieuwe verhuur' ROZ april 1999, www.roz.nl (zoek op *modellen woonruimte*).

.....
.....
.....
.....
Huurder(s) heeft/hebben de volgende sleutels in ontvangst genomen:

sleutel van: merk: nummer: aantal:

.....

sleutel van: merk: nummer: aantal:

.....

sleutel van: merk: nummer: aantal:

.....

sleutel van: merk: nummer: aantal:

.....

sleutel van: merk: nummer: aantal:

.....

sleutel van: merk: nummer: aantal:

.....

Bijzonderheden:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
Partijen verklaren een exemplaar van dit rapport te hebben ontvangen.

Opgemaakt in drievoud op

Handtekening huurder(s):

Handtekening namens

verhuurder:

.....
.....
.....
.....
.....

(tussen)meterstanden:

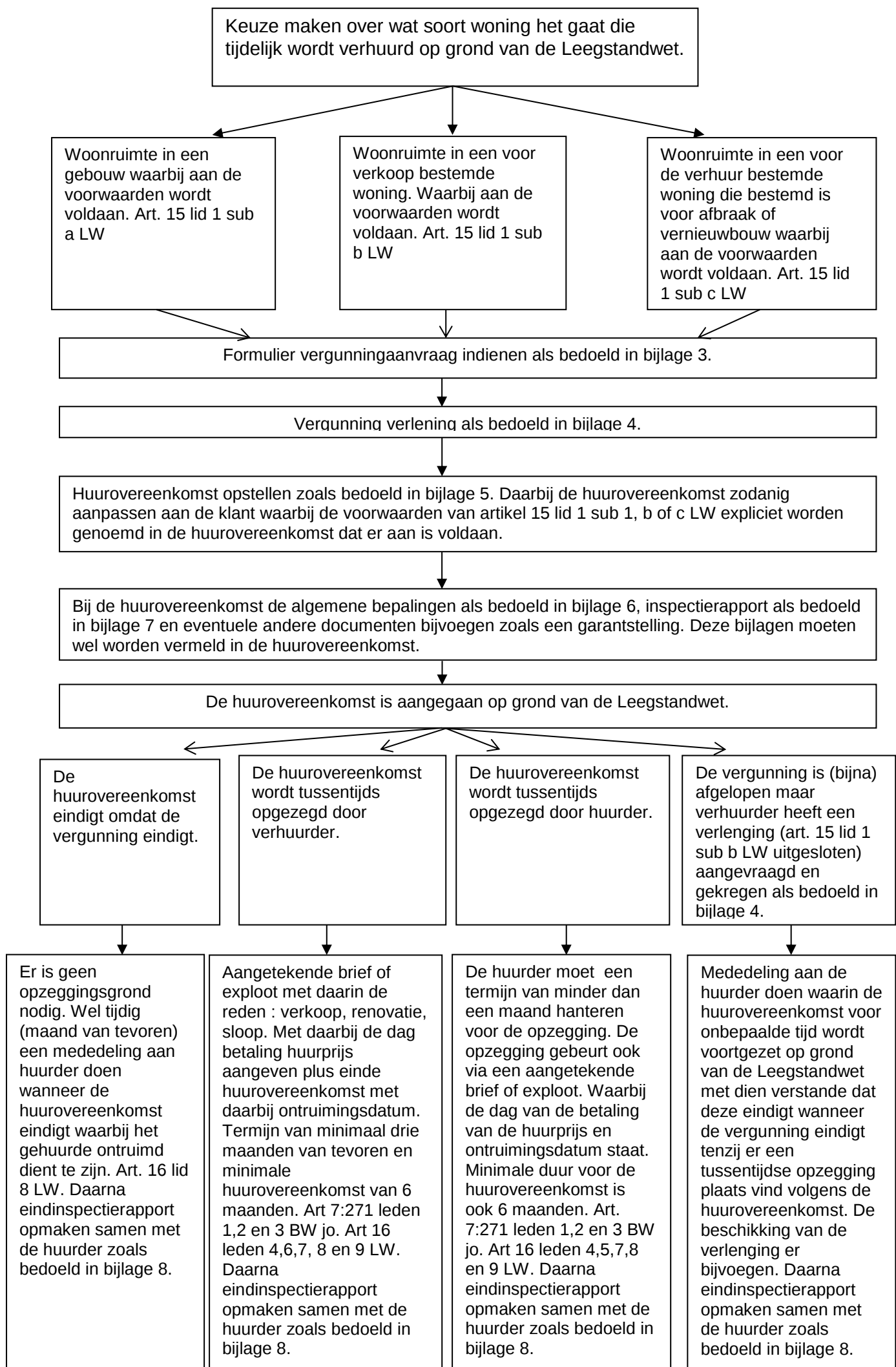
water :

gas :

elektriciteit : dag nacht

VOOR VERHUURDER NVM/03141/03/99 1/3

**Bijlage 9 Schematische weergave voor het aangaan van een
huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet.**



Bijlage 10 E-mail aangaande de Leegstandwet en Reparatiewetgeving

Van: **Moors, Vital** <Vital.Moors@minbzk.nl>

Datum: 4 november 2013 08:23

Onderwerp: Leegstandwet

Aan: "stagiaire@onsadvocaten.com" <stagiaire@onsadvocaten.com>

Mevrouw van den Corput,

In uw email van 29 oktober jl. geeft u aan dat artikel 15, elfde lid van de Leegstandwet, niet of foutief is aangepast bij de laatste wetswijziging die in werking is getreden op 1 juli 2013. Vooreerst willen we u van harte danken voor uw opmerkzaamheid en voor het melden ervan.

Bij de behandeling van het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen, zijn er talloze amendementen ingediend bij dit wetsvoorstel (zie Kamerstukken II, 2012/13, nr. 33 436) . In deze amendementen is jammer genoeg geen rekening gehouden met de overige leden van artikel 15. Daardoor is een anomalie ontstaan in dit artikel.

In de praktijk levert dit echter geen grote problemen op. Een vergunning voor een te koopstaande koopwoning wordt immers meteen afgegeven voor 5 jaren en kan niet (van rechtswege) verlengd worden. Hetzelfde geldt voor de vergunning voor de verhuur van woonruimten in een leegstand gebouw waarvoor een ontheffing van het bestemmingsplan is aangevraagd. Deze laatste vergunning wordt afgegeven voor de looptijd van die ontheffing met een maximum van 10 jaren. Ook deze vergunning kan niet verlengd worden. Wel zou er een conflict kunnen ontstaan bij de vergunning voor de tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw, waarvoor geen ontheffing van het bestemmingsplan is verleend, en voor de vergunning voor tijdelijke verhuur van een woonruimte die bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw op het moment dat deze vergunningen van rechtswege verlengd zouden worden.

Echter we hadden dit euvel al opgemerkt en er is al een reparatie voorbereid. In bijlage zend ik u een concept toe. Deze reparatie zal worden meegenomen in de Reparatiewet BZK die dit najaar aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden aangeboden. We hopen alsnog dat dit wetsvoorstel in de eerste helft van 2014 in beide Kamers der Staten-Generaal zal worden behandeld.

Indien u nog nadere vragen heeft betreffende dit of andere onderwerpen kan u steeds contact opnemen met: <http://www.rijksoverheid.nl/contact>

In de hoop u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd, verblijven we,

Met vriendelijke groet,

mr. Vital E.H. Moors

Constitutionele Zaken en Wetgeving
Afdeling Wonen en Rijksdienst

Turfmarkt 147 - 12e etage - 2511 DP Den Haag
Postbus 20011 - 2500 EA Den Haag
tel.: 0652809552

Artikel X

Artikel 15 van de **Leegstandwet** wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid wordt “artikel 15, eerste lid, onderdeel b” vervangen door “het eerste lid, onderdeel b” en wordt “derde lid, onderdelen a, b en c” vervangen door: derde lid, onderdelen a, b, c en e.
2. Het zesde tot en met dertiende lid worden vernummerd tot negende tot en met zestiende lid.
3. Na het vierde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:
 5. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.
4. Het lid 4a wordt vernummerd tot zesde lid, in welk lid de tweede volzin komt te luiden: Deze vergunning kan niet worden verlengd.
5. Het vijfde lid (oud) wordt vernummerd tot achtste lid, in welk achtste lid:
 - a. in de eerste volzin “dan dat, bedoeld in lid 4a” wordt vervangen door “dan die, bedoeld in het zesde en zevende lid, en
 - b. de tweede volzin vervalt.
6. Onder vernummering van het lid 5a tot zevende lid, wordt dit lid geplaatst voor het achtste lid (nieuw) en komt de eerste volzin te luiden: De vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste, lid, onderdeel b, wordt verleend voor vijf jaren.
7. In het negende lid (nieuw) wordt “derde lid, onder b, c, d en e” vervangen door: derde lid, onderdelen b, c en d.
8. In het twaalfde lid (nieuw) wordt “zesde lid” vervangen door: achtste lid.
9. Het dertiende lid (nieuw) komt te luiden:
 13. Een van rechtswege verleende vergunning als bedoeld in:
 - a. het eerste lid, onderdeel a, ten aanzien van woonruimte voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, vervalt van rechtswege op het tijdstip dat die omgevingsvergunning vervalt en in ieder geval tien jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlening van de vergunning;
 - b. het eerste lid, onderdeel b, vervalt van rechtswege vijf jaren na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlening van de vergunning.
 - c. het eerste lid, onderdeel a, ten aanzien van woonruimte voor het gebruik waarvan geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, of het eerste lid, onderdeel c, vervalt van rechtswege twee jaren na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlening van de vergunning, indien de duur waarvoor de vergunning is aangevraagd meer dan twee jaren bedraagt dan wel in de aanvraag die duur niet is aangegeven;
10. Het veertiende lid (nieuw) komt te luiden:
 14. Een van rechtswege verleende beschikking tot verlenging van een vergunning vervalt van rechtswege een jaar na het tijdstip van de inwerkingtreding van de beschikking tot verlenging, indien de duur waarvoor de vergunning is aangevraagd meer dan een jaar bedraagt, of indien als gevolg van die verlenging de gehele duur van de vergunning bedoeld in:
 - a. het eerste lid, onderdeel a, ten aanzien van woonruimte voor het gebruik waarvan geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, meer dan tien jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning tien jaren bedraagt;
 - b. het eerste lid, onderdeel c, meer dan zeven jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning van de vergunning zeven jaren bedraagt.
11. Het vijftiende lid (nieuw) komt te luiden:

15. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in het eerste lid, intrekken indien:

- a. de eigenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag, bedoeld in artikel 15, tweede lid, of bij het verzoek tot verlenging, bedoeld in het negende lid;
- b. de vergunning van rechtswege is verleend en daarbij niet voldaan is aan de voorwaarde, bedoeld in het vijfde lid, in welk geval artikel 4:20f, tweede en derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht van overeenkomstige toepassing is.

Artikel XX

In artikel 1 van bijlage 2 bij de **Algemene wet bestuursrecht** wordt in de zinsnede met betrekking tot de Leegstandwet in onderdeel b “zesde lid” vervangen door: negende lid.

Toelichting

Artikel X

De reparaties in artikel 15 van de Leegstandwet zijn een gevolg van een aantal amendementen bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen (Kamerstukken II 2012/13, 33 436), waardoor er technische onvolkomenheden in de Leegstandwet zijn gesloten, die hersteld moeten worden. Daarnaast worden een aantal leden herschikt zodat de structuur van het artikel wordt verbeterd, hetgeen de leesbaarheid ten goede komt.

De wijziging in het eerste lid, is noodzakelijk omdat in het amendement van het Kamerlid Monasch¹⁰ een nieuwe voorwaarde is opgenomen bij het verlenen van een vergunning voor te koop staande woningen in artikel 15, derde lid, onderdeel e, van de Leegstandwet, maar ten onrechte vergeten deze voorwaarde op te nemen als weigeringgrond in het vierde lid van die wet. Zonder deze wijziging zou hetgeen het amendement beoogt niet worden uitgevoerd.

De tweede wijziging hangt met de herstructurering van de leden. De wijzigingen in het tweede tot en met zesde lid en het achtste lid, zijn noodzakelijk omdat er door de amendementen twee leden zijn ingevoegd met een ongebruikelijke nummering, namelijk lid 4a en lid 5a van de Leegstandwet. Dit wordt alsnog hersteld door de leden te hernummeren. Daarnaast worden de huidige leden 4a, 5 en 5a van de Leegstandwet, gestructureerd, vanwege overlappingen in de tekst van de leden. De overige wijzigingen zijn gevolg van deze vernummering. Inhoudelijk vindt er geen enkele wijziging plaats.

De derde wijziging betreft een wijziging van het huidige zesde lid (negende lid (nieuw)) van de Leegstandwet. Aangezien volgens een vergunning voor een te koop staande koopwoning niet verlengd kan worden, is de verwijzing naar onderdeel e, van het derde lid, zinledig en deze verwijzing wordt daarom in het zevende lid geschrapt.

De vierde wijziging is een gevolg van het feit dat in de ingediende en aangenomen amendementen¹¹ geen rekening is gehouden met de van rechtswege verlening van de vergunningen. Het negende en tiende lid zien op een wijziging van huidige tiende en elfde lid van de Leegstandwet. Door de voorgestelde wijziging wordt deze tekortkoming hersteld en worden de termijnen bij de rechtswege verleende vergunning gelijk getrokken met de termijnen zoals die in de leden 6 (nieuw), 7 (nieuw) en 8 (nieuw) van de Leegstandwet zijn bepaald.

De vijfde wijziging betreft twee correcties in het huidige twaalfde lid van de Leegstandwet. Bij amendement¹² is dit lid gewijzigd, waardoor de vergunning kan worden ingetrokken bij het verstrekken van onjuiste gegevens bij de aanvraag. Uiteraard kan het verstrekken van onjuiste gegevens bij een verzoek tot verlenging ook leiden tot een intrekking. Daartoe wordt het onderdeel a van dit lid gewijzigd. De wijziging in onderdeel b betreft enerzijds de wijziging van de verwijzing en anderzijds behoort de overeenkomstige toepassingverklaring van artikel 4:20f, tweede en derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, alleen betrekking te hebben op dit onderdeel en niet op het hele lid. Deze correcties vinden plaats in het elfde lid.

¹⁰ Kamerstukken II, 2012/13, 33 436, nr. 34

¹¹ Kamerstukken II, 2012/13, 33 436, nr. 31 en 22

¹² Kamerstukken II, 2012/13, 33 436, nr. 34

Artikel XX

Deze wijzing is een gevolg van de vernummering van een aantal leden in artikel 15 van de Leegstandwet.

Bijlage 11 Voorbeeld huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.¹³

¹³ 'Hurovereenkomst woonruimte' ROZ, www.roz.nl (zoek op *huurovereenkomst woonruimte*).

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE VOOR TIJDELIJKE VERHUUR, NAAR ZIJN AARD VAN KORTE DUUR, OP GROND VAN ARTIKEL 7:232 LID 2 BW.

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

Naam verhuurder

gevestigd/wonende te

adres verhuurder, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Naam huurder

geboren: **geboortedatum huurder**

gevestigd/wonende te

adres huurder , plaats huurder

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- **Hier de reden neerzetten waarom de huurovereenkomst is aangegaan. Hieruit moet blijken dat:**
- **de aard van de woning geschikt is voor een aard naar korte duur,**
- **het gebruik daarvan**
- **en dat het de bedoeling van beide partijen is dat dit een huurovereenkomst is op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.**
- Dit een huurovereenkomst is voor tijdelijke verhuur op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.
- Huurder is expliciet op de hoogte van het feit dat de huurbeschermingsregels niet van toepassing zijn op deze huurovereenkomst. Met dien verstande dat afdeling 5 van titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op deze huurovereenkomst.
- De huurder er expliciet op is gewezen dat de huurovereenkomst slechts voor tijdelijk wordt aangegaan.
- **Beide partijen ervan op de hoogte zijn dat de verhuur alleen is voor de periode dat het gehuurde **te koop staat of wordt gesloopt of noodsituatie (datgene wat hierboven als reden voor de verhuur is opgegeven)** om leegstand en kraak te voorkomen en om de maandelijkse lasten te drukken de verhuurder de woning wenst te verhuren**
- **Onderdeel van deze huurovereenkomst en aangehecht maken uit: de Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Woonruimte, het inspectierapport **van datum en eventuele andere documenten bijvoorbeeld een garantiestelling van datum.****

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: **adres, postcode en plaats.**

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

2. Voorwaarden

2.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST

WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponneerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Toepasselijk huurregime

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. Het betreft een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

3.2 Op deze tijdelijke huurovereenkomst is afdeling 5 van titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

4. Duur, verlenging en opzegging

4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar ingaande op **datum** en lopende tot en met **datum**.

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

4.2 Deze huurovereenkomst eindigt aan het einde van de in 4.1 bedoelde tijd, zonder dat daarvoor opzegging is vereist.

4.3 Wanneer er een verlenging van de huurovereenkomst mogelijk is, meldt de verhuurder dit de huurder ten minste één maand voor het verlopen van de bepaalde termijn. Dit wordt gedaan door middel van een aangetekende brief waarin de nieuw datums worden vastgelegd. De verlenging bedraagt één jaar. De huurovereenkomst eindigt na dat jaar, zonder dat daarvoor opzegging is vereist.

4.4 Wanneer met verlenging wordt ingestemd door beide partijen middels een aangetekende brief is er tussentijdse opzegging mogelijk voor beide partijen. De opzegtermijn bedraagt dan 3 maanden voor beide partijen voor het verstrijken van de bepaalde termijn.

5. Betalingsverplichting, betaalperiode

5.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit

- de huurprijs

- de vergoeding voor de onder 11 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

5.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

5.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

5.4 De huur is exclusief gas, water en licht. Huurder draagt zelf zorg voor aansluiting en betalingen hiervan evenals het bepaalde in artikel 15 van de algemene bepalingen.

5.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs

€ **Bedrag**

- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten

€ **Bedrag**

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€ **Totaal bedrag**

Zegge: **Bedrag in letters weergeven Bedrag in letters weergeven**

5.6 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **datum** tot en met **datum** en is het over deze eerste

periode verschuldigde bedrag € **bedrag**

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **datum**.

De daarop volgende betalingen zullen geschieden door middel van automatische incasso voor of op de 1^{ste} van de huurmaand op:

Bankrekeningnummer: **nummer**

Ten name van: **naam**

Onder vermelding van: huur (maand en jaar) **(adres, postcode en plaats).**

De betaling van de huur en het verschuldigde voortvloeiend uit deze overeenkomst zal zonder korting, verrekening of compensatie worden voldaan. **Wanneer de huurder niet tijdig betaald zullen de garantsteller(s), zoals beschreven in de garantstelling welke onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, na kennisstelling worden geacht de achtergestelde betaling(en) te betalen. Indien garantstellers niet van toepassing dan dit weghalen.** Verhuurder is gerechtigd wanneer betaling uitblijft de extra kosten die gemaakt zijn om de achtergestelde betalingen te vorderen te verhalen op de huurder **dan wel de garantsteller(s). Indien garantstellers niet van toepassing dan dit weghalen.**

6. Waarborgsom

6.1 Voor de ingangsdatum van deze overeenkomst betaalt huurder aan verhuurder door overschrijving naar **naam, bank en banknummer** een waarborgsom van **€bedrag**. De waarborgsom zal binnen 2 maanden na het beëindigen van deze overeenkomst aan huurder worden terugbetaald na aftrek van datgene dat huurder nog aan verhuurder verschuldigd is, voortvloeiend uit deze overeenkomst en vergoeding voor eventuele schade toegebracht aan het gehuurde, incomplete inventaris, schoonmaakkosten e.d. Over de uitstaande waarborgsom zal geen rente worden betaald.

6.2 De waarborgsom kan door de huurder nooit worden aangewend ter betaling van de huur of ter verrekening van betalingsverplichtingen. Dit geldt ook voor alle opvolgers van en personen optredend namens huurder.

7. Oplevering

7.1 Huurder aanvaardt dat dit een huurovereenkomst voor tijdelijke duur is en dat deze eindigt na het verstrijken van de bepaalde termijn genoemd in 4.

De huurder neemt hierbij jegens verhuurder uitdrukkelijk op zich ervoor zorg te dragen, gelijk verhuurder hierbij jegens huurder uitdrukkelijk

bedingt, dat het huurobject na de afloop van het bepaalde in 4.1 dan wel na afloop van de verlenging van het bepaalde in 4.3 dan wel de datum van de opzegging als bedoeld bij tussentijdse opzegging bij een verlenging van het bepaalde in 4.3 en 4.4 volledig en behoorlijk te verlaten en ontruimd moet worden en zal zijn en met afgifte der sleutels ter vrije beschikking van verhuurder gesteld moet worden en zal zijn. Het gehuurde zal geacht in dezelfde staat te worden opgeleverd als de staat waarin zij verkeerde bij aanvang van de huur en welke in het opleveringsrapport is opgenomen. Indien huurder hierin nalatig is, is verhuurder gerechtigd het gehuurde te laten reinigen, indien nodig reparaties te laten verrichten en op orde te laten brengen op kosten van huurder. Slijtage als gevolg van normaal gebruik is voor rekening van verhuurder.

Wanneer de woning niet ontruimd is na de afloop van het bepaalde in 4.1 dan wel na afloop van de verlenging van het bepaalde in 4.3 dan wel de datum van de opzegging als bedoeld bij tussentijdse opzegging bij een verlenging van het bepaalde in 4.3 en 4.4, is verhuurder gerechtigd de woning te ontruimen op kosten van de huurder.

8. Onderhuur of medebewoners

8.1 Huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik c.q. bewoning aan derden af te staan, daaronder begrepen andere bewoners de woning te laten bewonen, het verhuren van kamers en het verlenen van pension.

9. Huurprijswijziging

9.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **datum** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 9.2. **Doorhalen wanneer NVT.**

9.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft¹⁴, is het onder 9.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **datum** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

10. Leveringen en diensten

10.1 De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

- invullen indien van toepassing

-
-
-

11. Belastingen en andere heffingen

11.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
- d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

12. Woonplaats

12.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

13. Criminele activiteiten

13.1 Huurder verklaart expliciet op de hoogte zijn van het feit:

- Dat het verboden is om in het gehuurde:
 - o Verboden middelen/ drugs te hebben, te gebruiken en te verhandelen;
 - o Hennep of andere gewassen te telen, te knippen en/of te drogen;
 - o Andere criminele activiteiten te ontplooiën.
 - Dat de huurder er voorts instaat dat in het gehuurde toegelaten derden niet in strijd met deze verbodsbepalingen zullen handelen;
- Indien huurder in strijd handelt met deze verbodsbepaling dan kwalificeert dit zich als een zeer ernstige tekortkoming op grond waarvan deze onmiddellijke ontbinding van deze huurovereenkomst

¹⁴

Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

gerechtvaardigd is. Er zal in voorkomende gevallen aangifte worden gedaan bij de politie en tevens zal alle schade als gevolg van de illegale activiteiten worden verhaald op de huurder.

14. Beheerder

14.1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

- **Naam beheerder(s)**

15. Rechtskeuze

15.1 Partijen komen overeen dat het Nederlandse Recht van toepassing is op deze overeenkomst.

16. Domicilie

16.1 Voor alle zaken betrekking hebbend op deze overeenkomst en alles hieruit voortvloeiend, kiest huurder domicilie in het gehuurde. Verhuurder kiest domicilie op het adres van het gehuurde genoemd in het begin van deze overeenkomst. Wijziging van domicilie zal schriftelijk worden doorgegeven.

17. Bijzondere bepalingen

- Huurder is verplicht een inboedel en AVP- verzekering te hebben of af te sluiten;
- Het is niet toegestaan zonder toestemming van de verhuurder, de sloten van de buitendeuren te vervangen;
- zonder toestemming van de verhuurder mogen er geen verbouwingen plaatsvinden in de woning.
- **Eventuele verdere bijzondere bepalingen**

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drie**voud

plaats	datum	plaats	datum
--------	-------	--------	-------

(huurder(s))	(verhuurder)
--------------	--------------

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2 en het inspectierapport **eventueel ook de garantiestelling.**

handtekening huurder

Bijlage 12 Schematische weergave voor het aangaan van een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

Huurovereenkomst opstellen zoals bedoeld in bijlage 10. Daarbij de huurovereenkomst zodanig aanpassen aan de klant waarbij de voorwaarden van artikel 7:232 lid 2 BW expliciet worden genoemd in de huurovereenkomst. Met dien verstande dat

- de aard van de woning (zoals een vakantiewoning, sloopwoning, te koop staande woning of dergelijke),
- de aard van het gebruik (de reden voor het verblijf zoals een noodsituatie, renovatie of te koop staande woning),
- en de bedoeling van partijen (dat beide partijen de bedoeling hebben de woning voor een korte periode te huren/verhuren)

duidelijk is waardoor er geen misverstanden kunnen ontstaan dat het een huurovereenkomst is op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

Bij de huurovereenkomst de algemene bepalingen als bedoeld in bijlage 6, inspectierapport als bedoeld in bijlage 7 en eventuele andere documenten bijvoegen zoals een garantstelling. Deze bijlagen moeten wel worden vermeld in de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst is aangegaan op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

De huurovereenkomst eindigt omdat de bepaalde termijn is verstrijkt. De verhuurder wil de huurovereenkomst niet verlengen.

Er is geen opzeggingsgrond nodig. Wel tijdig (maand van tevoren) een mededeling aan huurder doen wanneer de huurovereenkomst eindigt waarbij het gehuurde ontruimd dient te zijn. Daarna eindinspectierapport opmaken samen met de huurder zoals bedoeld in bijlage 8.

De huurovereenkomst eindigt omdat de bepaalde termijn verstrijkt. Maar de verhuurder wil de huurovereenkomst verlengen.

Aangetekende brief of exploit met daarin de vraag of de huurder de huurovereenkomst ook wilt verlengen. In de brief de termijn van de verlenging aangeven, met de begin- en einddatum. Met dien verstande dat de huurovereenkomst van d.d. nog steeds van kracht is. De huurder verzoeken het verzoek tot verlenging te beantwoorden middels een aangetekende brief.

De huurder gaat akkoord met de verlenging.

De huurovereenkomst eindigt na de bepaalde termijn van de verlenging. De verhuurder laat dit weten middels een aangetekende brief. Er is geen opzeggingsgrond nodig. Wel tijdig (maand van tevoren) een mededeling aan huurder doen wanneer de huurovereenkomst eindigt waarbij het gehuurde ontruimd dient te zijn. Daarna eindinspectierapport opmaken samen met de huurder zoals bedoeld in bijlage 8.

De huurovereenkomst eindigt omdat er tussentijds is opgezegd. Dit kan alleen wanneer er tussentijdse opzegging mogelijk is en dit wordt opgenomen in de huurovereenkomst.

Er is geen opzeggingsgrond nodig. Wel tijdig (3 maanden van tevoren) een mededeling aan huurder doen wanneer de huurovereenkomst eindigt waarbij het gehuurde ontruimd dient te zijn. Daarna eindinspectierapport opmaken samen met de huurder zoals bedoeld in bijlage 8.

De huurder gaat niet akkoord met de verlenging.

De huurovereenkomst eindigt alsnog op de datum zoals bedoeld in de huurovereenkomst d.d.. De verhuurder laat dit weten middels een aangetekende brief (ook al is er geen opzegging vereist) waarin hij tevens de ontruiming vordert. Daarna eindinspectierapport opmaken samen met de huurder zoals bedoeld in bijlage 8.

Bijlage 13 Voorbeeld huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW.¹⁵

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE VOOR BEPAALDE TIJD KRACHTENS ARTIKEL 7: 272 lid 2 BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

Naam verhuurder

gevestigd/wonende te

adres, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Naam huurder geboren: **geboortedatum**

gevestigd/wonende **adres, plaats**

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

In aanmerking nemende dat:

- **Reden waarom de huurder dringend op zoek was/ is naar een tijdelijke woonruimte;**
- Verhuurder thans op het adres **adres gehuurde** woonachtig is maar een verblijf van een jaar in het buitenland heeft in verband met een voorgenomen **reis of werk;**
- De verhuurder voornemens is om na terugkeer in Nederland op **datum** weer zelf de woning aan de **adres gehuurde** te betrekken;

¹⁵ 'Huurovereenkomst woonruimte' ROZ, www.roz.nl (zoek op *huurovereenkomst woonruimte*).

- Beide partijen ervan op de hoogte zijn dat de verhuur alleen is voor de periode dat de verhuurder in het buitenland verblijft om leegstand en kraak te voorkomen en om de maandelijkse lasten te drukken de woning wenst te verhuren;
- De huurder er expliciet op is gewezen dat de huurovereenkomst slechts voor een jaar wordt aangegaan;
- Onderdeel van deze huurovereenkomst en aangehecht maken uit: **eventueel de garantieverklaring d.d.xx**, de Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Woonruimte, het opleveringsrapport d.d. **xx**,

ZIJN OVEREENGESKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder gelijk huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend als: **adres gehuurde**.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

Voorwaarden

2. Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponereerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **één jaar** ingaande op **datum** en lopende tot en met **datum**.

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

Indien in 3 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 10 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4. De huur is exclusief gas, water en licht. Huurder draagt zelf zorg voor aansluiting en betalingen hiervan evenals het bepaalde in artikel 15 van de algemene bepalingen.

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt:

- de huurprijs € **bedrag**
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten. € **bedrag**

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€ **bedrag**

Zegge **bedrag voluit geschreven**.

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de **eerste** betaalperiode betrekking op de periode van **datum** tot en met **datum** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ bedrag**.
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **datum**.

De daarop volgende betalingen zullen geschieden door middel van automatische incasso voor of op de 1ste van de huurmaand op:

Bankrekeningnummer:

Ten name van:

Onder vermelding van: huur **(maand en jaar) (adres gehuurde)**.

De betaling van de huur en het verschuldigde voortvloeiend uit deze overeenkomst zal zonder korting, verrekening of compensatie worden voldaan. **Wanneer de huurder niet tijdig betaald zullen de garantsteller(s), zoals beschreven in de garantstelling welke onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, na kennisstelling worden geacht de achtergestelde betaling(en) te betalen. Indien van toepassing anders weghalen.** Verhuurder is gerechtigd wanneer betaling uitblijft de extra kosten die gemaakt zijn om de achtergestelde betalingen te vorderen te verhalen op de huurder **dan wel de garantsteller(s) indien van toepassing anders weghalen.**

Waarborgsom

5. Voor de ingangsdatum van deze overeenkomst betaalt huurder aan verhuurder door overschrijving naar **naam verhuurder, bank en banknummer** een waarborgsom van **€bedrag**. De waarborgsom zal binnen 2 maanden na het beëindigen van deze overeenkomst aan huurder worden terugbetaald na aftrek van datgene dat huurder nog aan verhuurder verschuldigd is, voortvloeiend uit deze overeenkomst en vergoeding voor eventuele schade toegebracht aan het gehuurde, incomplete inventaris, schoonmaakkosten e.d. Over de uitstaande waarborgsom zal geen rente worden betaald. De waarborgsom kan door de huurder nooit worden aangewend ter betaling van de huur of ter verrekening van betalingsverplichtingen. Dit geldt ook voor alle opvolgers van en personen optredend namens huurder.

Oplevering

6. Huurder aanvaardt dat de verhuurder na terugkomst in Nederland het huis weer betreft en de huurovereenkomst uiterlijk op **datum** eindigt en neemt hierbij jegens verhuurder uitdrukkelijk op zich ervoor zorg te dragen, gelijk verhuurder hierbij jegens huurder uitdrukkelijk bedingt, dat het huurobject na de afloop van de in 3 opgenomen bepaalde tijd, waarvoor deze huurovereenkomst is aangegaan, volledig en behoorlijk verlaten en ontruimd moet worden en zal zijn en met afgifte der sleutels ter vrije beschikking van verhuurder gesteld moet worden en zal zijn. Het gehuurde zal geacht in dezelfde staat te worden opgeleverd als de staat waarin zij verkeerde bij aanvang van de huur en welke in het opleveringsrapport is opgenomen. Indien huurder hierin nalatig is, is verhuurder gerechtigd het gehuurde te laten reinigen, indien nodig reparaties te laten verrichten en op orde te laten brengen op kosten van huurder. Slijtage als gevolg van normaal gebruik is voor rekening van verhuurder. Wanneer de woning niet ontruimd is na de afloop van de in 3 opgenomen bepaalde tijd is verhuurder gerechtigd de woning te ontruimen op kosten van de huurder.

Onderhuur of medebewoners

7. Huurder is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik c.q. bewoning aan derden af te staan, daaronder begrepen andere bewoners de woning te laten bewonen, het verhuren van kamers en het verlenen van pension. Een door of vanwege gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Huisdieren

8. In afwijking van artikel 13.3 onder a van de algemene bepalingen is huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet bevoegd om huisdieren te houden in het gehuurde. **Indien niet van toepassing weghalen.**

Huurprijswijziging

9.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **datum** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die

wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2. **Bij niet van toepassing :N.V.T en doorhalen.**

9.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft¹⁶, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst Per **datum** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen. **Bij niet van toepassing :N.V.T en doorhalen.**

Leveringen en diensten

10. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

- levering of diensten neerzetten.

Belastingen en andere heffingen

11.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
- d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

11.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Woonplaats

12. Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Criminele activiteiten

13. Huurder verklaart expliciet op de hoogte zijn van het feit:

- Dat het verboden is om in het gehuurde:
 - o Verboden middelen/ drugs te hebben, te gebruiken en te verhandelen;
 - o Hennep of andere gewassen te telen, te knippen en/of te drogen;
 - o Andere criminele activiteiten te ontplooiën.
- Dat de huurder er voorts instaat dat in het gehuurde toegelaten derden niet in strijd met deze verbodsbepalingen zullen handelen;

Indien huurder in strijd handelt met deze verbodsbepaling dan kwalificeert dit zich als een zeer ernstige tekortkoming op grond waarvan deze onmiddellijke ontbinding van deze huurovereenkomst

¹⁶

Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

gerechtvaardigd is. Er zal in voorkomende gevallen aangifte worden gedaan bij de politie en tevens zal alle schade als gevolg van de illegale activiteiten worden verhaald op de huurder.

Beheerder

14. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

Namen beheerders

Rechtskeuze

15. Partijen komen overeen dat het Nederlandse Recht van toepassing is op deze overeenkomst.

Domicilie

16. Voor alle zaken betrekking hebbend op deze overeenkomst en alles hieruit voortvloeiend, kiest huurder domicilie in het gehuurde. Verhuurder kiest domicilie op het adres van het gehuurde genoemd in het begin van deze overeenkomst. Wijziging van domicilie zal schriftelijk worden doorgegeven.

Bijzondere bepalingen

- 17.** - Huurder is verplicht een inboedel en AVP- verzekering te hebben of af te sluiten;
- Het is niet toegestaan zonder toestemming van de verhuurder, de sloten van de buitendeuren te vervangen;
- zonder toestemming van de verhuurder mogen er geen verbouwingen plaatsvinden in de woning.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**

plaats	datum	plaats	datum
--------	-------	--------	-------

(huurder(s))	(verhuurder)
--------------	--------------

Plaats	datum
--------	-------

(garantstellers)

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2 evenals de ontvangst **van de garantstelling** en het inspectierapport

handtekening huurder(s):

Bijlage 14 Schematische weergave voor het aangaan van een huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW.

Huurovereenkomst opstellen zoals bedoeld in bijlage 13. Daarbij de huurovereenkomst zodanig aanpassen aan de klant waarbij de voorwaarden van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW expliciet worden genoemd in de huurovereenkomst. Met dien verstande dat

- De reden wordt aangetoond: een vakantie in het buitenland of uitzending voor het werk in het buitenland.
- De verhuurder na het verstrijken van de overeengekomen termijn terug wil keren in de gehuurde woning zoals bedoeld in de gevallen van artikel 7:274 lid 2 BW. De verhuurder heeft de woning dus eerder bewoond of de woning was nog niet eerder bewoond of verhuurd geweest door de verhuurder. Of in het laatste geval geeft de verhuurder de huurder de kans na een tijdelijke periode de woning weer te huren.
- In de huurovereenkomst moet een ontruimingsbeding bevatten. De huurder moet na het verstrijken van de overeengekomen termijn het gehuurde ontruimen.
- De verhuurder moet een belang hebben bij de ontruiming.
- De reden waarom de huurder op zoek is naar een tijdelijke woning.

duidelijk is waardoor er geen misverstanden kunnen ontstaan dat het een huurovereenkomst is op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW of wel een huurovereenkomst met een Diplomatenclausule.

Bij de huurovereenkomst de algemene bepalingen als bedoeld in bijlage 6, inspectierapport als bedoeld in bijlage 7 en eventuele andere documenten bijvoegen zoals een garantstelling. Deze bijlagen moeten worden vermeld in de huurovereenkomst

De huurovereenkomst is aangegaan op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto 2 BW.

Opzegging door de verhuurder minimaal drie maanden voordat de bepaalde termijn verloopt. Met dien verstande dat het een huurovereenkomst voor één jaar betreft. De termijn voor de verhuurder bedraagt minimaal drie maanden en maximaal zes maanden krachtens artikel 7:271 lid 5 BW

Tussentijdse opzegging door de huurder. Dit kan alleen wanneer dit mogelijk is gemaakt in de huurovereenkomst. De opzegtermijn voor de huurder is minimaal een maand en maximaal drie maanden krachtens artikel 7:271 lid 5 BW.

Tussentijdse opzegging door de verhuurder. Dit kan alleen wanneer dit mogelijk is gemaakt in de huurovereenkomst. De termijn voor de verhuurder bedraagt minimaal drie maanden en maximaal zes maanden krachtens artikel 7:271 lid 5 BW.

Tussentijdse opzegging door de verhuurder. Wanneer tussentijdse opzegging eigenlijk niet mogelijk is.

Een opzegging dient per aangetekende brief of exploit te gebeuren krachtens artikel 7:271 lid 3 BW waarin:

- Voor ieder huurder en medehuurder dient een afzonderlijke opzegging plaats te vinden.
- Er moet een vermelding van de opzeggingsgrond aanwezig zijn. In dit geval is de opzeggingsgrond de Diplomatenclausule.
- Het verzoek om binnen zes weken schriftelijk mee te delen of de huurder met de beëindiging instemt krachtens artikel 7:271 lid 4 BW.

Een opzegging dient per aangetekende brief of exploit te gebeuren krachtens artikel 7:271 lid 3 BW waarin:

- Geen opzeggingsgrond nodig voor is.
- De opzegging dient tegen een voor de huurbetaling overeengekomen dag plaats te vinden.

Een opzegging dient per aangetekende brief of exploit te gebeuren krachtens artikel 7:271 lid 3 BW waarin:

- Voor ieder huurder en medehuurder dient een afzonderlijke opzegging plaats te vinden.
- Er moet een vermelding van de opzeggingsgrond aanwezig zijn. Krachtens artikel 7:274 lid 1 BW. De Diplomatenclausule kan dan niet gebruikt worden.
- Het verzoek om binnen zes weken schriftelijk mee te delen of de huurder met de beëindiging instemt krachtens artikel 7:271 lid 4 BW.

De verhuurder moet kunnen aantonen dat er een tekortkoming in de nakoming zoals als bedoeld in artikel 6:74 BW. Dit zal bij de rechter moeten gebeuren wanneer de huurder het er niet mee eens is.

Wanneer de huurder het niet eens is met de opzegging of niet binnen zes weken reageert kan de verhuurder opzegging en ontruiming te vorderen bij de rechter.

Wanneer de huurder het niet eens is met de opzegging of niet binnen zes weken reageert kan de verhuurder opzegging en ontruiming te vorderen bij de rechter. De verhuurder zal dan wel een opzeggingsgrond anders dan de Diplomatenclausule aan moeten tonen.