

Model tijdelijke huurovereenkomst ex artikel 15 Leegstandwet¹

Ondergetekenden,

De
gevestigd en kantoorhoudend te
hierna te noemen: verhuurder

en

.....
.....
(elk van hen) hierna te noemen: huurder

In aanmerking nemende

- dat voor de hierna te noemen woning door burgemeester en wethouders van²
aan verhuurder vergunning (kenmerk....., d.d. 20..) is verleend tot het aangaan van
een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in artikel 15 Leegstandwet³;
- dat de vergunning van B en W is verleend voor het tijdvak aanvangende op 20.. en behoudens verlenging
eindigende op
- dat krachtens de vergunning de huurprijs van de hierna te noemen woning niet meer dan
€ mag bedragen;
- dat op de te sluiten huurovereenkomst de artikelen 206 lid 3; 232; 242; 269 lid 1 en 2; 270; 271 lid 4 tot en met 8;
272 tot en met 277; 278 lid 1 en 2; 281 van Boek 7 BW niet van toepassing zijn;
- dat de woning binnen maanden (of: binnen afzienbare tijd⁴) zal worden gesloopt (of: ingrijpend zal worden
verbeterd⁵);
- dat op de te sluiten huurovereenkomst voorts van toepassing is het bepaalde in artikel 15 zesde en zevende lid en
artikel 16 van de Leegstandwet;

komen het volgende overeen.

Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt, de eengezinswoning/etagewoning/ gelegen aan de
..... nr. te
inclusief de bijbehorende tuin/garage/berging/schuur/
met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen, hierna te noemen: het gehuurde⁶.

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder (en leden van zijn
gezin).

De overeenkomst wordt met ingang van 20.., aangegaan voor onbepaalde tijd, maar ten minste
voor zes maanden.⁷ Met inachtneming van deze minimumtermijn kan de huurovereenkomst door elk der partijen worden
opgezegd, tegen een voor de betaling van de huurprijs geldende dag⁸.

De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

De huurder dient een opzegtermijn van een maand in acht te nemen.

De verhuurder dient een opzegtermijn van drie maanden in acht te nemen.

Zonder opzegging eindigt deze overeenkomst op het tijdstip dat de in de aanhef genoemde vergunning van B. en W. haar geldigheid verliest.

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten, hierna te noemen 'servicekosten'.

De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt: € per maand.

Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten bedraagt €

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

a.	stookkosten c.v.-installatie	€	.....
b.	schoonhouden gemeenschappelijke ruimten	€	.....
c.	tuinonderhoud	€	.....
d.	waterverbruik	€	.....
e.	huismeester	€	.....
f.	elektra gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	€	.....
g.	glasfonds	€	.....
h.	ontstoppingsfonds	€	.....
i.	kosten leegstandserving	pm	.....
j.	beheer- en administratiekosten	€	.....
Totaal		€	<u>.....</u>

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling voor de eerste van de maand op de door verhuurder aangegeven wijze.

Alle buitengerechtigde kosten die de ene partij maakt ingeval de andere partij tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, zijn voor rekening van de andere partij.

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de bijgevoegde Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte d.d. 20.. . Huurder verklaart deze voor of bij het sluiten van de overeenkomst te hebben ontvangen.

In afwijking van/aanvulling op de Algemene Huurvoorwaarden gelden tussen huurder en verhuurder de volgende bepalingen:

- het bepaalde in artikel 10 (beëindiging van de overeenkomst) blijft buiten toepassing;
- bij de uitoefening van hun rechten zullen huurder en verhuurder rekening houden met de omstandigheid dat het

gehuurde binnen afzienbare tijd zal worden gesloopt/ingrijpend zal worden verbeterd/verkocht⁹

Aldus in ...voud opgemaakt en ondertekend te op 20.. .

Huurder(s)

Verhuurder

.....

.....

.....

.....

Ingeval van minderjarigheid diens wettelijke vertegenwoordiger¹⁰

.....

Noten

1. De Leegstandwet biedt, uitsluitend om onnodige leegstand te voorkomen, de mogelijkheid om overeenkomsten voor korte duur te sluiten voor woningen die op redelijk korte termijn worden gesloopt of ingrijpend worden verbeterd. Voor het sluiten van een dergelijke overeenkomst dient de verhuurder (schriftelijk) een vergunning van de gemeente (B en W) te vragen.
De vergunning wordt slechts verleend voor de duur van ten hoogste twee jaar met de mogelijkheid van verlenging (wederom op schriftelijk verzoek van de verhuurder aan B en W) met een jaar (dus maximaal drie jaar).
Een aantal huurbeschermingsartikelen uit het BW (artikel 232 e.x. van boek 7 BW) geldt niet. B en W vermelden in de vergunning de maximaal toegestane huurprijs.
De huurovereenkomst moet voor tenminste zes maanden worden aangegaan.
Bij opzegging door de huurder, is de opzegtermijn niet langer dan een maand.
Bij opzegging door de verhuurder is de opzegtermijn niet korter dan drie maanden.
De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip, waarop de vergunning haar geldigheid verliest (zie artikel 16 Leegstandwet).
2. Hier moet de desbetreffende gemeente worden ingevuld.
3. Krachtens artikel 16, tiende lid Leegstandwet moeten in de huurovereenkomst bepaalde gegevens betreffende de door B en W verleende vergunning worden vermeld. Er moet melding worden gemaakt van de verleende vergunning van B en W, het tijdvak waarvoor deze is verleend en de daarin vermelde huurprijs.
4. Opnemen hetgeen van toepassing is.
5. Opnemen hetgeen van toepassing is.
6. Indien het gaat om een onzelfstandige woning (bijvoorbeeld een kamer) opnemen;
 - a. de op de aangehechte tekening met aangeduide kamer(s) in het pand gelegen aan de nr. te
 - b. de in voornoemd pand voor gemeenschappelijk gebruik bestemde keuken/toilet/doucheruimte/entree/gang/bergruimte/..... eveneens aangeduid op aangehechte tekening;
met medegebruik van eventuele algemene gemeenschappelijke ruimte(n), hierna te noemen: het gehuurde.'
7. De overeenkomst moet worden aangegaan voor ten minste zes maanden (artikel 16 lid 3 Leegstandwet). De desbetreffende bepaling in de overeenkomst is zodanig geformuleerd dat toch een overeenkomst voor onbepaalde tijd kan worden gesloten. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege als de vergunning van B en W haar geldigheid verliest.

N.B.: let erop tijdig een verlenging van de vergunning te vragen om te voorkomen dat het gebruik van de woning onder een 'gewone' huurovereenkomst valt.

8. Of: 'tegen de eerste van de maand'.

9. Met uitzondering van de opzegbepalingen kunnen de Algemene Huurvoorwaarden ook in geval van tijdelijke verhuur in de zin van de Leegstandwet worden gehanteerd. Het feit dat de woning op korte termijn zal worden gesloopt of ingrijpend zal worden verbeterd (in de overeenkomst opnemen hetgeen van toepassing is), heeft consequenties voor bijvoorbeeld de onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder.

10. In het algemeen is iedereen handelingsbekwaam, dat wil zeggen iedereen kan overeenkomsten aangaan. De wet noemt slechts twee uitzonderingen. Onbekwaam om overeenkomsten te sluiten zijn minderjarigen en onder curatele gestelden. Door onbekwamen gesloten overeenkomsten zijn vernietigbaar. De wettelijke vertegenwoordiger kan zowel buitengerechtelijk (door middel van een verklaring) of in rechte (door een vordering bij de rechter) de rechtsgevolgen van de overeenkomst ongedaan maken. Zolang dit niet is gebeurd, blijft de overeenkomst van kracht. Voor een minderjarige geldt dat hij bij het sluiten van een overeenkomst moet worden vertegenwoordigd door ouder of voogd. Een belangrijke uitzondering op deze regel is dat een minderjarige wel bekwaam is te beschikken over gelden die zijn wettelijke vertegenwoordiger hem voor levensonderhoud of studie ter beschikking heeft gesteld. Een zeventienjarige student is dus wel in staat zelfstandig een huurovereenkomst voor een kamer in een studentenflat te sluiten.