**[SJABLOON] HUUROVEREENKOMST BEHEERCOOPERATIE**

**voor de verhuur van een complex met wooneenheden door een woningcorporatie aan een beheercoöperatie**

[Algemene opmerking: deze overeenkomst gaat er van uit dat de beheercoöperatie de betrokken woningen gaat huren van de corporatie en onderverhuren aan haar leden. Dat kan, maar hoeft niet. De leden van de beheercoöperatie kunnen ook rechtstreeks (blijven) huren van de corporatie.]

De ondergetekenden:

................................................[naam corporatie]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger(s)], hierna te noemen: "verhuurder",

en

..................................................[naam beheercoöperatie/vereniging]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur zijnde de voorzitter [naam voorzitter], penningmeester [naam penningmeester] en secretaris [naam secretaris] hierna te noemen: "huurder",

Verhuurder en huurder zijn hierna ook wel gezamenlijk te noemen: “partijen”

**PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

1. Verhuurder stelt zich als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, onder andere ten doel het bieden van huisvesting aan personen die een sociale huurwoning nodig hebben;
2. Huurder bundelt de krachten van haar leden om te voorzien in het beheer van de woningen (en gemeenschappelijke voorzieningen\*) met als doelstelling [doelstelling van de vereniging zoals vermeld in het coöperatieplan];
3. [De leden van Huurder huren thans zelf ieder voor zich hun respectievelijke woningen van Verhuurder. Deze huurovereenkomsten worden met ingang van onderhavige huurovereenkomst overgenomen en voorgezet door Huurder in de rol van verhuurder, waarmee de leden onderhuurders worden van Verhuurder. Hiertoe is ten aanzien van alle leden, ieder voor zich, een allonge bij hun huurovereenkomst overeengekomen waarbij alle betrokken partijen instemming met deze contractoverneming.]
4. Partijen zijn overeengekomen met elkaar een huurovereenkomst te sluiten voor [naam complex];
5. Partijen zijn zich er van bewust dat het voorzien van woonruimte [en gemeenschappelijke voorzieningen] in zelfbeheer een brede verantwoordelijkheid en inzet vraagt van beide partijen;
6. Met het oprichten van een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van de Woningwet, wensen de leden van huurder het onderhoud en beheer van hun woning en de direct daaraan grenzende omgeving meer zelf kunnen vorm geven dan in de reguliere huurrelatie die zij [optie 1: tot de ingangsdatum van deze huurovereenkomst en de contractoverneming als bedoeld onder C met verhuurder hadden][optie 2: buiten dit specifieke kader als huurders met Verhuurder zouden sluiten]. Huurder zal in dat kader onderhoudswerkzaamheden aan de woning verrichten die conform de reguliere onderhoudsverdeling tussen huurder en verhuurder (de gebrekenregeling van het BW en het Besluit kleine herstellingen) voor rekening zijn van verhuurder. Dit is evenwel een afwijking van de gebrekenregeling in het voordeel van huurder, die hier middels de wettelijke regeling voor wooncoöperaties welbewust voor kiest om zelf te voorzien in dit onderhoud. Daartoe ontvangt huurder ook een bijdrage van verhuurder. Mocht huurder in afwijking van de afspraken over onderhoud in deze overeenkomst alsnog aanspraak maken op onderhoud door verhuurder op grond van de reguliere onderhoudsverdeling conform BW en Besluit kleine herstellingen, dan is dat grond voor ontbinding van onderhavige huurovereenkomst. Beide partijen onderschrijven in dat geval de redelijkheid voor de ontbinding, nu het eigen beheer en onderhoud door huurder de essentie van deze huurovereenkomst vormt, en afwijking daarvan maakt dat deze overeenkomst niet langer in stand kan blijven.
7. Verhuurder is als toegelaten instelling volgens de Woningwet verplicht bij het aangaan van (onderhuur)overeenkomsten de regels neergelegd in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) na te leven, zoals nader in deze overeenkomst omschreven;
8. Verhuurder is als toegelaten instelling tevens wettelijk verplicht om haar woningen passend toe te wijzen. Van de toewijzingen door de toegelaten instelling aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens dient minstens 95% een woning te betreffen met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag;
9. Verhuurder dient zich over deze verplichtingen bij de toezichthouder nauwkeurig te verantwoorden en loopt bij overtreding hiervan risico staatssteun te verliezen;
10. De hiervoor genoemde verplichtingen gelden ook in geval corporaties vastgoed verhuren aan beheercoöperaties (‘intermediaire organisaties’), die wooneenheden op basis van een huurovereenkomst doorverhuren aan natuurlijke personen;
11. In verband hiermee is huurder verplicht, in de situatie dat hij huurcontracten sluit met (zijn) leden, inzage in c.q. controle op de verhuuradministratie van huurder te geven, een en ander zoals nader in deze huurovereenkomst aangegeven;
12. Partijen hebben in deze overeenkomst de afspraken vastgelegd teneinde te komen tot een adequate en toekomstgeschikte regeling voor wonen in zelfbeheer in het gehuurde die aansluit bij de wens en de behoefte van de leden van de vereniging.

**PARTIJEN VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

#### Het gehuurde

Artikel 1

* 1. Huurder huurt van verhuurder [naam complex], inclusief eventuele onroerende aanhorigheden zoals tuin, gemeenschappelijke ruimte(n) en parkeerplaatsen, staande en gelegen aan de [straatnaam] nr. [huisnummer(s)] te [plaatsnaam], een en ander hierna te noemen: "het gehuurde". Het gehuurde bestaat uit:

- [aantal/m2] woningen

- [aantal/m2] algemene verblijfsruimten

- [aantal/m2] gemeenschappelijke ruimten

- [indien van toepassing, overig te noemen onderdelen]

Het gehuurde is nader aangegeven op een als bijlage bij deze overeenkomst behorende beschrijving en plattegrond of tekening welke door huurder en verhuurder is ondertekend. Op deze beschrijving, plattegrond en/of tekening is de staat van het gehuurde aangegeven alsmede de installaties en andere voorzieningen die wel of geen deel uitmaken van het gehuurde.

* 1. [Huurder is een vereniging, waarvan de leden ten tijde van het aangaan van deze huurovereenkomst de woningen die deel uitmaken van het gehuurde reeds bewonen in hun hoedanigheid van huurder van Verhuurder]. Huurder is middels haar leden alsmede inspectie voorafgaand aan de aanvang van de huur volledig bekend met de staat van het gehuurde en heeft vastgesteld dat het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die verhuurder niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.
  2. Indien huurder zich onvoldoende deskundig acht, zal hij zich bij de inspectie als bedoeld in 1.2., laten bijstaan of vertegenwoordigen door een deskundige.
  3. Verhuurder gaat uitsluitend tot oplevering over indien het gehuurde door huurder geschikt wordt geacht voor de bestemming als bedoeld in artikel 2.
  4. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [wel / niet] een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

De bestemming van het gehuurde

Artikel 2

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor de leden van de vereniging die bij toewijzing voldoen aan [toewijzingsvoorwaarden opnemen. bijvoorbeeld: de criteria van de passendheidsnorm].

De huurperiode, voortzetting en beëindiging

Artikel 3

* 1. De huurovereenkomst wordt aangegaan met ingang van [datum] voor een termijn van minimaal [aantal in cijfer] jaar (zegge: [aantal in woorden] jaar).
  2. Partijen zullen voor het verstrijken van deze termijn in overleg treden omtrent de eventuele voortzetting van de huurovereenkomst en de consequenties van het aanbrengen van aanpassingen in/aan/op het gehuurde, onder meer voor de hoogte van de huurprijs.
  3. Na het verstrijken van de eerste huurtermijn van [aantal] jaar wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor onbepaalde tijd, tenzij de huurovereenkomst voor het verstrijken van de termijn rechtsgeldig is opgezegd, of partijen in onderling overleg anders zijn overeengekomen.
  4. De huurovereenkomst kan worden opgezegd bij aangetekend schrijven voor het verstrijken van een termijn, waarbij een opzegtermijn van 3 maanden geldt. Deze opzegtermijn geldt ook als de huurovereenkomst met onbepaalde tijd is verlengd.
  5. De huurovereenkomst kan uitsluitend tussentijds worden beëindigd:
* bij wederzijds goedvinden van partijen;
* door ontbinding door de rechter, nadat deze op vordering van een der partijen heeft vastgesteld dat er sprake is van een tekortkoming van een partij die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt;
* bij opzegging op één van de in de wet opgenomen gronden;
* bij faillissement van huurder op grond van artikel 39 van de Faillissementswet.
  1. Met deze huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden een beheerovereenkomst (bijlage). Het einde van deze huurovereenkomst leidt van rechtswege tot het einde van de daarmee verbonden beheerovereenkomst.

De prijs van het gehuurde

Artikel 4

* 1. De aanvangsprijs van het gehuurde bedraagt [netto huurprijs in euro] per maand. Deze prijs zal bij vooruitbetaling, doch in ieder geval voor de [eerste] van elke kalendermaand, door huurder aan verhuurder worden voldaan. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
  2. De netto huurprijs [opschrijven hoe de collectieve huurprijs bepaald wordt? Bijvoorbeeld: is de optelsom van de huurprijzen van de alle verhuurbare eenheden en bedraagt x euro. De verhuurder betaalt huurder separate budgetten voor het verrichten van onderhoud. Dat is geregeld in de beheerovereenkomst. / Alternatief daarvoor is dat de huurder een lagere aanvangshuurprijs betaalt dan de streefhuur van de verhuurder om de beheertaken te kunnen financieren].

4.2 Eén keer per jaar, op een tijdstip dat normaliter de huurprijzen van huurwoningen worden verhoogd, wordt de huurprijs verhoogd met [opschrijven wat van toepassing is. Optie: het door de overheid maximale percentage voor sociale huurwoningen].

4..3 Huurder is de in dit artikel bedoelde verhoogde huurprijs van rechtswege verschuldigd, zonder dat daarvoor enigerlei mededeling van verhuurder vereist is. Verhuurder zal de nieuwe huurprijs ter informatie jaarlijks schriftelijk meedelen aan huurder, onverlet het bepaalde in de eerste volzin van dit lid.

4.4 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de geldende huurprijs. In dat geval blijft de geldende huurprijs voor dat jaar ongewijzigd.

**De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

Artikel 5

* 1. Verhuurder zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.
  2. In een afzonderlijke, door partijen ondertekende bijlage bij dit contract is een beschrijving van de staat van het gehuurde opgenomen. Indien er geen beschrijving is opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. [Benadrukt wordt dat huurder een vereniging is, waarvan de leden ten tijde van het aangaan van deze huurovereenkomst de woningen die deel uitmaken van het gehuurde reeds bewonen in hun hoedanigheid van huurder van Verhuurder, en daarmee volledig bekend zijn met de eigenschappen en onderhoudstoestand van het gehuurde]. Huurder verklaart dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert. Indien huurder gebreken aan het gehuurde constateert die op grond van de demarcatielijs (bijlage) voor rekening van de verhuurder komen, zal hij deze terstond aan verhuurder melden en verhuurder een redelijke termijn voor herstel van het gebrek geven. Verhuurder zal zo spoedig mogelijk zorgdragen voor herstel van de gebreken.
  3. In een aparte Beheerovereenkomst wordt bepaald welke diensten voor rekening zijn van de huurder en welke voor de verhuurder. De Beheerovereenkomst dient als bijlage bij deze Huurovereenkomst.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 6

* 1. Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen die op grond van de demarcatielijst (bijlage) voor rekening van Verhuurder zijn, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze inge­vol­ge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor re­kening van huurder komen.
  2. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat de huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten. De demarcatielijst (bijlage) bepaalt welk genot de huurder mag verwachten.
  3. Verhuurder is niet verplicht de huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt.
  4. Verhuurder is verplicht desgevraagd aan huurder alle informatie met betrekking tot het gehuurde te verschaffen, die:

- van huurder door derden wordt verlangd op basis van wettelijke regelingen;

- noodzakelijk is in relatie tot het gehuurde.

* 1. In een bij deze huurovereenkomst gevoegde bijlage onderhoud huurder/verhuurder is aangegeven welke gebreken aan het gehuurde door huurder of verhuurder zullen worden hersteld (demarcatielijst).

Onderhuur/toewijzing

Artikel 7

* 1. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om delen van het gehuurde door anderen dan huurder te laten gebruiken, of aan derden onder te verhuren. Verhuurder zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren, in acht genomen de overeengekomen bestemming van het gehuurde. Het gebruik door derden moet altijd plaatsvinden overeenkomstig het bestemmingsplan en de contractuele bestemming van het gehuurde. Indien huurder woonruimte wenst onder te verhuren, mag niet gehandeld worden in strijd met de inkomenseisen voor toewijzing en de passendheidsnorm.
  2. Huurder zal [geen/maximaal jaarlijks percentage] woningen met een huurprijs van € 720,42 of lager (prijspeil 2019) verhuren aan huishoudens met een hoger belastbaar inkomen dan € 38.035 (prijspeil 2019).
  3. Huurder is verplicht bij verhuur aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag een huurprijs te berekenen die valt op of onder de aftoppingsgrens voor het betreffende jaar (€ 607,46 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor huishoudens van drie of meer personen, prijspeil 2019). [ter informatie: dit artikel streeft naar 100% passend toewijzen. Indien daarover andere afspraken zijn gemaakt, dit artikel veranderen of weglaten.]
  4. Huurder verplicht zich tot onderstaande toetsing van inkomensgegevens [aan te kruisen]:

[ ] toetsing inkomensgegevens door beheercoöperatie zelf (optie 1 = art. 7.5 en 7.6)

[ ] toetsing inkomensgegevens door woningcorporatie (optie 2 = art. 7.7)

* 1. (**indien optie 1)** *Toetsing van inkomensgegevens door de beheercoöperatie*

Huurder zal de inkomenstoetsing zelf uitvoeren, voorafgaand aan het sluiten van de (onder)huurovereenkomst.

Huurder draagt er zorg voor dat de controle op juistheid en volledigheid, alsmede de verstrekking van de onderstaand genoemde gegevens en het verschaffen van de noodzakelijke inlichtingen uiterlijk op [datum maand] van het jaar volgend op het jaar waarop de gegevens betrekking hebben, plaatsvindt door zijn accountant aan de accountant van verhuurder:

- een overzicht van alle mutaties van woningen met een maximale huurprijs van € 720,42 (prijspeil 2019);

- een overzicht van alle nieuwe verhuringen, en bijbehorende overeengekomen aanvangshuurprijzen, aan huishoudens met een inkomen tot en met de van toepassing zijnde huurtoeslaggrens;

- de grootte van het huishouden van de onderhuurders;

- een overzicht van alle – in de ministeriële regeling op basis van de Woningwet voorgeschreven – inkomensverklaringen van de onderhuurders.

* 1. Huurder zal bij verhuringen aan onderhuurders zorgdragen voor de informatieverstrekking bedoeld in artikel 13 en 14 AVG, waarbij hij in ieder geval zal mededelen dat de in artikel 7.5. bedoelde gegevens verstrekt zullen worden aan de accountant van verhuurder, teneinde vast te kunnen stellen of voldaan is aan de eisen die uit hoofde van de Woningwet gelden voor de intermediaire verhuur door verhuurder. Huurder zal ook zelf verantwoordelijk zijn met betrekking tot het uitoefenen van de rechten van de onderhuurders. Huurder zal dit ook aan onderhuurders mededelen.
  2. (**indien optie 2)** T*oetsing inkomensgegevens door* *woningcorporatie*

Verhuurder zal de inkomenstoetsing uitvoeren, voorafgaand aan het sluiten van de (onder)huurovereenkomst. Huurder zal daartoe, alvorens tot het afsluiten van een (onder)huurovereenkomst over te kunnen gaan, de relevante gegevens van de onderhuurder ter toetsing overleggen aan verhuurder en zijn goedkeuring voor toewijzing verkrijgen.

Huurder zal bij het aangaan van een (onder)huurovereenkomst alle handelingen verrichten en aan verhuurder alle informatie verstrekken die voor verhuurder noodzakelijk zijn om te voldoen aan artikel 46, tweede lid en art. 48 eerste lid van de Woningwet.

Huurder kan overgaan tot het sluiten van een huurovereenkomst met een onderhuurder nadat de onderstaande gegevens zijn verstrekt en verhuurder heeft vastgesteld dat de toewijzing voldoet aan de inkomenseisen voor toewijzing en de passendheidsnorm:

* de grootte van het huishouden van de onderhuurder;
* het belastbaar inkomen, door verstrekking van de – in de ministeriële regeling op basis van de Woningwet voorgeschreven – inkomensverklaring van de onderhuurder;
* de huurprijs van de wooneenheid.

Huurder zal, op eerste verzoek van verhuurder, de accountant van verhuurder volledig toegang verschaffen tot zijn (huur)administratie ten behoeve van inzage en controle en zijn eigen accountant opdragen aan dit onderzoek mee te werken.

De uitvoering van deze inkomenstoets brengt met zich mee dat persoonsgegevens van de onderhuurders, die huren van huurder, door verhuurder, dan wel ten behoeve van verhuurder, verwerkt worden. Partijen zijn te dezer zake als gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken aan te merken. Deze overeenkomst strekt tevens tot doel om een onderlinge regeling als bedoeld in artikel 26 AVG vast te stellen.

* 1. Een overeenkomst van onderhuur mag geen bepalingen bevatten die strijdig zijn met de bepalingen van deze huurovereenkomst. Dit geldt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, voor de looptijd van de onderhuurovereenkomst.

**De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder**

Artikel 8

* 1. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting van de huurovereenkomst. Hieronder wordt nadrukkelijk ook verstaan schade ten gevolge van het niet of niet adequaat uitvoeren van het onderhoud dat conform de demarcatielijst (bijlage) door huurder wordt uitgevoerd. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aanspra­kelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.
  2. Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Indien de (dreigende) schade niet aan huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan huurder vergoeden.
  3. Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
  4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
  5. Het gestelde in artikel 8.4. is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
* ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
* indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en verhuurder hierover met huurder geen nadere afspraken heeft gemaakt;
* indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
* indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoek plicht in artikel 1.2 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
* indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 5.3. om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

8.6. Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of schade toegebracht aan de persoon of zaken van huurder of derden als gevolg van extreme weersomstandigheden, brand, ontploffing en andere calamiteiten. Bovengenoemde omstandigheden, alsmede stoornis door andere huurders of belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, worden door partijen niet beschouwd als gebrek in de zin van artikel 7: 204 BW. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

De algemene verplichtingen van huurder

**Artikel 9**

* 1. Huurder is verplicht om het onderhoud dat conform de demarcatielijst (bijlage) door huurder moet worden uitgevoerd tijdig en adequaat uit te voeren.
  2. Huurder is verplicht tijdig de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in‑ en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder is bovendien verplicht verhuurder terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade voordoet of dreigt voor te doen. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.
  3. Voor zover huurder hiertoe redelijkerwijs de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
  4. Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, dan wel in enigerlei zin schade aan verhuurder ten gevolge zou kunnen hebben. Deze verplichting geldt in gelijke mate voor personen die met toestemming van huurder gebruik maken van het gehuurde, waaronder in het bijzonder (doch niet uitsluitend) de onderhuurders waaraan huurder de woningen die deel uitmaken van het gehuurde verhuurt.
  5. Het is huurder niet toegestaan in, op, aan, of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken. Vloeren van het gehuurde mogen niet hoger worden belast dan bouwtechnisch toelaatbaar is.
  6. Huurder draagt zorg voor de eventuele aanvraag van de voor het overeengekomen gebruik benodigde omgevingsvergunning en het voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften.
  7. Huurder is gehouden het gehuurde op zodanige wijze te beheren en te (doen) gebruiken, dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet of enig verbindend overheidsvoorschrift en de aanspraken van verhuurder op overheidssteun niet ongedaan worden gemaakt of in gevaar worden gebracht.
  8. Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurder daarvoor aangeslagen dan wel worden de aanslagen of vorderingen op haar naam gesteld:

1. De onroerendezaakbelasting[[1]](#footnote-1), rioolrechten, afvalstoffenheffing en waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
2. Overige bestaande of toekomstige belastingen, baatbelasting daaronder begrepen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies en leges ter zake van het (in gebruik nemen van het) gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder voor zover deze voor rekening van huurder komen dan wel aan huurder in redelijkheid kunnen worden toegerekend op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;
3. Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet voor zover deze voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;
4. De lasten verbonden aan het gebruik van het gehuurde dan wel het in het gehuurde gevoerde bedrijf. Indien deze lasten aan verhuurder in plaats van aan huurder in rekening worden gebracht, zal huurder aan verhuurder het verschuldigde na onverwijlde schriftelijke kennisgeving direct betalen.

9.8 Partijen zijn verplicht desgevraagd aan elkaar alle informatie over het gehuurde te verschaffen, die:

* van één der partijen door derden wordt verlangd op basis van wettelijke regelingen;
* noodzakelijk is in relatie tot het gehuurde.

Het onderhoud en de reparaties door huurder

Artikel 10

10.1 Voor rekening van huurder zijn alle kleine herstellingen als bedoeld bij of krachtens artikel 7: 217 BW en de werkzaamheden die aangegeven zijn in de bijgevoegde demarcatielijst.

* 1. Voor rekening van huurder is het herstellen van gebreken aan, en het vervangen van, voorzieningen, uitbreidingen en aanpassingen die door huurder zelf zijn aangebracht of die door verhuurder op verzoek van huurder zijn of worden aangepast. Deze voorzieningen en aanpassingen zullen worden weergegeven in een aparte bijlage die onderdeel uitmaakt van de beschrijving van het gehuurde en die door beide partijen voor akkoord zal worden ondertekend.
  2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
  3. Huurder zal voorts alle gebreken herstellen, die noodzakelijk zijn geworden als gevolg van nalatigheid van huurder of van de personen, voor wie huurder verantwoordelijk is.
  4. Indien huurder na aanmaning nalatig blijft in de verplichtingen als genoemd in dit artikel, dan wel indien deze verplichtingen naar het oordeel van verhuurder niet naar behoren worden uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd deze voor rekening en risico van huurder te verrichten of doen verrichten.

Het uitvoeren van werkzaamheden en herstel van gebreken door verhuurder en huurder

Artikel 11

* 1. Verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en gebreken aan het gehuurde te verhelpen die conform de demarcatielijst (bijlage) voor rekening van verhuurder zijn, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze inge­vol­ge de wet, deze huurovereenkomst, de beheerovereenkomst of het gebruik voor re­kening van huurder komen.
  2. Huurder zal alle dringende (onderhouds-)werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen die conform de beheerovereenkomst van rekening zijn van verhuurder, als ook aan de centrale voor­zieningen daarvan toe­staan. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankon­diging van het tijdstip, plaats op werkdagen, spoedeisende gevallen evenwel uitge­zonderd. Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder, bewoners en derden zoveel mogelijk wordt beperkt. Dringende (onderhouds)werkzaamheden worden niet beschouwd als gebrek.
  3. Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit te voeren en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
  4. Indien verhuurder na aanmaning nalatig blijft in het uitvoeren van werkzaamheden als genoemd in dit artikel, is huurder gerechtigd deze te verrichten of te doen verrichten en de kosten te verrekenen.
  5. Huurder is verplicht om het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de huurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst, de beheerovereenkomst of het gebruik voor rekening van verhuurder komen.

Wijzigingen en functionele aanpassingen

**Artikel 12**

* 1. Indien huurder voor eigen rekening voorzieningen, uitbreidingen, dan wel functionele of kwaliteitsverbeteringen aan het gehuurde wenst aan te brengen die bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, treedt hij daarover in overleg met verhuurder. Verhuurder kan uitvoering van voorgenomen wijzigingen c.q. verbeteringen uitsluitend verbieden indien en voor zover deze wijzigingen en verbeteringen nadelige gevolgen hebben voor de bouwconstructie van het gehuurde, dan wel zwaarwegende bezwaren van de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen verzetten. Verhuurder kan voorwaarden stellen bij het aanbrengen van deze veranderingen.
  2. Het is huurder en verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder en huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.
  3. De voor rekening van huurder, tijdens de huurovereenkomst of gedurende de bouw op verzoek van huurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Schade aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen worden door partijen niet als gebrek aangemerkt. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake deze veranderingen en toevoegingen.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 13

* 1. [Bij het einde van deze huurovereenkomst worden de onderhuurovereenkomsten die huurder gesloten heeft met haar leden voorgezet door verhuurder, die alsdan als rechtstreeks aan de leden zal verhuren, met dien verstande dat enige daarin vervatte afwijkende onderhoudsregeling in aansluiting op de demarcatielijst (bijlage) niet langer van toepassing is, maar dat de reguliere onderhoudsverdeling volgend uit de wettelijke bepalingen en de algemene huurvoorwaarden van verhuurder onverkort van toepassing is. Huurder verplicht zich om de huurovereenkomsten met haar leden zo nodig aan te passen in de hiervoor bedoelde zin voordat deze huurovereenkomst eindigt.]
  2. Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, zal het gehuurde door partijen gezamenlijk worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen worden vastgelegd.
  3. Huurder zal de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde ‑ of nader tussen partijen overeengekomen ‑ termijn ten genoegen van verhuurder uit voeren c.q. doen uitvoeren.
  4. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.
  5. Huurder is verplicht alle voorzieningen of wijzigingen die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders is overeengekomen.
  6. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toe­passing op roerende zaken die huurder heeft overge­dragen aan de op­vol­gende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan ver­huur­der is kennis gegeven.

Het in gebreke zijn van huurder of verhuurder

Artikel 14

14.1 Indien huurder of verhuurder na sommatie in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten, voor rekening van de in gebreke blijvende huurder respectievelijk verhuurder.

14.2 De ingevolge dit artikel door één der partijen te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat een vordering uit handen wordt gegeven.

* 1. [Optioneel artikel: Indien huurder in gebreke blijft het onderhoud als bedoeld in artikel 9.1 uit te voeren, kan verhuurder daarvan nakoming vorderen. Ook kan verhuurder in dat geval ontbinding van de huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3.5 vorderen. Nu het uitvoeren van een deel van het onderhoud door huurder zelf de essentie van deze huurovereenkomst vormt, is een tekortkoming van huurder op dat punt niet aan te merken als een tekortkoming van bijzondere aard of geringe betekenis, en is ontbinding steeds gerechtvaardigd.]

**Overleg**

**Artikel 15**

* 1. Indien en voor zover toekomstige wijzigingen in de regelgeving of het overheidsbeleid gevolgen hebben voor de naleving van deze overeenkomst of anderszins voor de exploitatie van het gehuurde, treden partijen daarover zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg.
  2. Partijen zullen op verzoek van de ander, doch in ieder geval ééns iedere [termijn: x maanden/jaarlijks], beleidsmatig overleg voeren over de onderlinge samenwerking en de uitvoering van deze huurovereenkomst. Daarbij zullen partijen in het bijzondere het door huurder uitgevoerde onderhoud en beheer bespreken, waarbij partijen onder meer de daartoe opgestelde meerjarenonderhoudsplanning en de uitvoering daarvan zullen bespreken.
  3. Partijen verplichten elkaar over en weer gedurende de looptijd van deze overeenkomst onverwijld in kennis te stellen van wijzigingen in hun statuten, die door partijen van wezenlijk belang voor de andere partij worden geacht.

**Geschillenregeling**

**Artikel 17**

Indien over de uitvoering of interpretatie van deze overeenkomst geschillen ontstaan, zullen deze

geschillen zoveel mogelijk door partijen zelf worden opgelost. Er is sprake van een geschil wanneer één van beide partijen dit heeft verklaard. Indien onderling overleg tussen partijen niet tot overeenstemming leidt, zullen partijen het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter, tenzij partijen er gezamenlijk voor kiezen het geschil op te lossen met behulp van mediation, conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.

**Wijzigingen in de overeenkomst** [optioneel artikel]

**Artikel 18**

Wijzigingen die voortvloeien uit gewijzigde regelgeving of ingrepen door de overheid, zijn, indien deze

aanzienlijke nadelen voor één der partijen met zich meebrengen, te allen tijde reden wijziging van de overeenkomst te verlangen. Indien partijen over de wijziging geen overeenstemming kunnen bereiken, is ieder der partijen gerechtigd dit aan te merken als een geschil en daarop toe te passen de procedure als omschreven in artikel 17 van deze overeenkomst. Dergelijke omstandigheden worden beschouwd als onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 van het BW.

**Appartementsrechten**

**Artikel 19**

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Domiciliekeuze

**Artikel 20**

Alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, worden gericht aan het statutaire vestigingsadres van huurder.

**Algemene huurvoorwaarden**

**Artikel 21**

Van deze huurovereenkomst maken onlosmakelijk deel uit en hierop zijn onverkort van toepassing de algemene huurvoorwaarden d.d. [datum/versie van voorwaarden invullen] van verhuurder, tenzij de inhoud en strekking van deze overeenkomst zich daartegen verzet. In het geval van strijdigheid tussen deze huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden prevaleert hetgeen in deze overeenkomst is bepaald.

**Artikel 22**

Huurder is verplicht om de algemene huurvoorwaarden van verhuurder onverkort en volledig van toepassing te verklaren op en onderdeel uit te laten maken van de onderhuurovereenkomsten die zij met haar leden sluit, behoudens voor zover de inhoud en strekking van deze overeenkomst en de onderhuurovereenkomst zich daartegen verzetten. Huurder is in dat kader gehouden om uiterlijk bij het sluiten van een onderhuurovereenkomst een afschrift van deze algemene huurvoorwaarden van verhuurder aan de onderhuurder ter hand te stellen en deze als bijlage bij de onderhuurovereenkomst te voegen.

Bijlagen

**Artikel 23**

Onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

bijlage 1: beschrijving van het gehuurde inclusief de aanvangsonderhoudsstaat.

bijlage 2: de beschrijving van de levering van zaken en diensten

bijlage 3: beschrijving van de onderhoudsplicht huurder/verhuurder (demarcatielijst)

bijlage 4: beheerovereenkomst

bijlage 5: algemene huurvoorwaarden verhuurder d.d. [datum/versie van voorwaarden invullen]

Huurder verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen.

**Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaatsnaam] op [datum]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [naam verhuurder]; |  | [naam huurder]; |
| [Naam] |  | [Naam] |
|  |  |  |
|  |  | [naam huurder]; |
|  |  | [Naam] |
|  |  |  |
|  |  | [naam huurder]; |
|  |  | [Naam] |

Meer informatie over deze Sjabloon-huurovereenkomst?

Rogier Goeman | VBTM advocaten | R.Goeman@vbtm.nl

Barbara Mossinkoff | Aedes | [b.mossinkoff@aedes.nl](mailto:b.mossinkoff@aedes.nl)

Vera Beuzenberg | Platform31 | [vera.beuzenberg@platform31.nl](mailto:vera.beuzenberg@platform31.nl)

1. In de beheerovereenkomst opnemen wat de verdeling is tussen verhuurder en huurder. Eigenaarslasten zijn in principe voor de verhuurder, gebruikerslasten voor de huurder [↑](#footnote-ref-1)