**ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**

**HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD EX ART. 7:271 LID 1 BW**

Ondergetekenden:  
  
**VERHUURDER**, statutair gevestigd te ….  
nader te noemen: Verhuurder

en

**De heer/mevrouw….**  
geboren op….  
nader te noemen: cliënt

**OVERWEGEN ALS VOLGT:**

* 1. Verhuurder heeft als statutaire doelstelling ….. Verhuurder draagt in dat kader onder meer zorg voor een adequate voorziening op het gebied van opvang, woonbegeleiding en dagbesteding. Verhuurder beschikt over een toelating op grond van de Wet Toelating Zorginstellingen.
  2. Verhuurder voert haar doelstelling uit door het bieden van opvang en begeleiding aan cliënten. Verhuurder heeft woonruimte in eigendom of huurt woonruimte van derde partijen met het doel die woonruimte tijdelijk in (onder-)huur aan haar cliënten ter beschikking te stellen. Aan de (onder-)huur is onder meer verbonden dat Verhuurder woonbegeleiding biedt met het doel om de cliënt een zo zelfstandig mogelijk bestaan met betrekking tot wonen, werken en welzijn te laten leiden.
  3. Cliënt ontvangt begeleiding op basis van een separate zorg- of begeleidingsovereenkomst tussen verhuurder en cliënt na een indicatie krachtens de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en/of een indicatiestelling van Dienst Justitiële Inrichtingen, Ministerie van Veiligheid en Justitie dan wel een andersoortige indicatie. Verhuurder ontvangt voor de begeleiding een vergoeding van overheidswege.
  4. Partijen hebben niet de bedoeling een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur als omschreven in art. 7:232 lid 2 BW aan te gaan. Bij het aangaan van de overeenkomst is de duur van het verblijf van cliënt nog niet te bepalen. De duur van de overeenkomst hangt onder meer af van een relevante zorgvraag van de cliënt aan Verhuurder.
  5. Partijen hebben evenmin de bedoeling een huurovereenkomst voor onbepaalde duur aan te gaan. Het verblijf van cliënt is tijdelijk van aard, overeenkomstig de doelstelling van Verhuurder en de positie van cliënt. Cliënt huurt de woning dan ook niet als reguliere woonconsument, maar als cliënt van de zorgorganisatie en uitsluitend in het kader van woonbegeleiding
  6. Deze overeenkomst betreft een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in art. 7:271 lid 1 eerste volzin BW. De duur van de overeenkomst is verbonden aan de termijn van de in artikel 1.3 vermelde zorg- of begeleidingsovereenkomst. Verhuurder is gerechtigd de huurovereenkomst op te zeggen op een van de in art. 4.3 genoemd gronden. Een beroep van cliënt op de wettelijke huurbescherming wordt geacht naar normen van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar te zijn, zoals beschreven in art. 4.6. Verhuurder heeft voor de uitvoering van zijn doelstellingen belang bij de financiering op grond van de indicatiestelling. Ook dient hij na de beëindiging van de zorg/begeleiding over de woonruimte te beschikken, hetzij om hem aan een andere cliënt op basis van een zorg- of begeleidingsovereenkomst te verhuren, hetzij om hem - indien relevant - aan de hoofdverhuurder op te leveren.

**ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

**Het gehuurde, bestemming**

* 1. Verhuurder verhuurt aan cliënt en cliënt huurt van Verhuurder de onzelfstandige

woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend …………………………………………… te ………………………………………….

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.

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

**2.3.** Het is cliënt niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 2.2.

**Voorwaarden**

**3.1.** Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de algemene voorwaarden d.d. …. . Deze algemene voorwaarden zijn aan partijen bekend. Cliënt heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene voorwaarden zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

**3.2.** Het is cliënt niet toegestaan in het gehuurde verdovende middelen als bedoeld in de Opiumwet en de Bijlagen bij de wet aanwezig te hebben, hetzij voor eigen gebruik, voor gebruik door anderen of voor teelt.

**3.3.** Gedragingen in strijd met bepalingen in het wetboek van strafrecht zijn niet toegestaan, waaronder - maar niet beperkt tot - vuurwapenbezit of opslag van (illegaal) vuurwerk.

**3.4.** Het is cliënt niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik af te staan, met of zonder vergoeding voor dat gebruik.

**3.5.** Het is cliënt niet toegestaan overlast in enige vorm aan anderen in en vanuit het gehuurde te veroorzaken.

# Duur, verlenging, opzegging en oplevering

**4.1.** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van de in artikel 1.3 genoemde zorg- of begeleidingsovereenkomst, ingaande op ……...

**4.2.** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan cliënt ter beschikking stellen.

**4.3.** Verhuurder is gerechtigd de huurovereenkomst op te zeggen: I  
**4.3.1**: indien de duur van de zorg- begeleidingsovereenkomst is verstreken;  
**4.3.2**: indien de in artikel 1.3 genoemde indicatie is komen te vervallen en/of wanneer de zorg- of begeleidingsovereenkomst door de verhuurder is opgezegd;  
**4.3.3**: op grond van enige andere omstandigheid die leidt tot de beëindiging van de zorg/begeleiding en die in de risicosfeer van cliënt ligt. Daaronder is mede begrepen de situatie waarin aan cliënt andere woonruimte beschikbaar is gesteld in het kader van doorstroming naar een andere woonvorm.

**4.4.** Client is steeds gerechtigd de huur op zeggen.

**4.5.** Opzegging als vermeld in 4.3 en 4.4 vindt plaats bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit. Opzegging vindt plaats vóór de eerste dag van de kalendermaand voorafgaande aan de maand waartegen wordt opgezegd. Voor partijen geldt de opzegtermijn als vermeld in art. 7:271 lid 5 BW.

**4.6.** Partijen beschouwen de in art. 4.3 genoemde opzeggingsgronden als dringend eigen gebruik als bedoeld in art. 7:274 lid 1 sub c BW. Een beroep van cliënt op de wettelijke opzeggingsbescherming wordt geacht naar normen van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar te zijn, gelet op in de artikel 1.6, 4.3 en 10 genoemde omstandigheden. Verhuurder is gerechtigd in kort geding ontruiming van het gehuurde te vorderen.

**4.7.** Cliënt is verplicht het gehuurde bij het einde van deze overeenkomst bezemschoon en in goede staat op te leveren, overeenkomstig de staat van oplevering bij de aanvang van de overeenkomst. Door cliënt tijdens de looptijd van de overeenkomst aangebrachte veranderingen dienen ongedaan te worden gemaakt, tenzij Verhuurder schriftelijk laat weten geen ongedaanmaking te verlangen.

**Betalingsverplichting, betaalperiode, machtiging**

**5.1.** Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van cliënt uit:

- de huurprijs

- de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het gehuurde, waaronder een proportioneel deel van de kosten voor algemene ruimten  
 - de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten), waaronder een proportioneel deel van de kosten van algemene ruimten.

**5.2.** De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door Verhuurder.

**5.3.** Op de vergoeding als bedoeld in artikel 5.1 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast.

**5.4.** De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 5.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft door middel van overschrijving op rekeningnummer ………………………. ten name van ………………………………………………………..\*].

**5.5.** Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs €

- het voorschot op de vergoeding in verband met de

levering van elektriciteit, gas en water €

- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en

diensten die geleverd worden in verband met de bewoning

van het gehuurde €

Zodat cliënt per maand in totaal heeft te voldoen €

Zegge ……………………………………………… euro.

**5.6.** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de

eerste betaalperiode betrekking op de periode van …………………. tot en met …………………………….. en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € …………………..Cliënt zal dit bedrag voldoen vóór of op ………………………....

**5.7.** Cliënt stemt ermee dat zijn betalingsverplichtingen uit deze overeenkomst door Verhuurder rechtstreeks worden ingehouden op zijn inkomen en/of uitkering. Cliënt ondertekent daartoe een door Verhuurder opgestelde machtiging. Cliënt is niet gerechtigd de machtiging in te trekken gedurende de looptijd van de overeenkomst.

# Huurprijswijziging

**6.1.** De huurprijs kan op voorstel van Verhuurder voor het eerst per 1 juli… 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.

**Servicekosten**

**7.1.** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde zoals vermeld in de bijlage bij deze overeenkomst.

**7.2.** Verhuurderis gerechtigd de omvang van de zaken en diensten na overleg met cliënt te wijzigen.

**Belastingen en andere heffingen**

**8.1.** Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van cliënt, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de waterschap- of polderlasten;

b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;

c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover cliënt is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;

d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

**8.2.** Indien de voor rekening van cliënt komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij Verhuurder worden geïnd, moeten dezedoor cliënt op eerste verzoek aan Verhuurder worden voldaan.

**Boetebepalingen**

**9.1.** Verhuurder en cliënt komen overeen dat indien cliënt tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 3.2, 3.3 3.4, 3.5 en 5.7, hij aan Verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt van € 50,00 per dag voor iedere dag waarop een tekortkoming plaatsvindt, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichtingen te voldoen. Een op grond van een niet nagekomen verplichting opgelegde boete wordt gemaximeerd tot € 5.000,00 per geschonden artikel. Ingeval meerdere verplichtingen gelijktijdig niet worden nagekomen zal Verhuurder ter voorkoming van cumulatie slechts voor de schending van één verplichting een boete opleggen.

**Bijzondere bepalingen**

**10.1.** Verhuurder verhuurt het gehuurde aan cliënt in het kader van tijdelijke verhuur met zorg/begeleiding. Het doel van partijen is dat cliënt in de toekomst zelfstandig en zonder afhankelijkheid van zorg zal kunnen wonen. De zorg/begeleiding wordt verzorgd door of namens Verhuurder en vindt plaats middels een door partijen separaat opgestelde zorg- of begeleidingsovereenkomst.

**10.2.** Een voorwaarde voor het mogen blijven beschikken over de woning is dat cliënt zorg/begeleiding door of namens Verhuurder accepteert en zich houdt aan de terzake geldende bepalingen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

• plaats datum plaats datum

cliënt Verhuurder

Bijlagen: \*)

( ) proces-verbaal van oplevering (inventaris, toe te voegen ten tijde  
 van oplevering)

( ) algemene voorwaarden (Verhuurder of hoofdverhuurder)

( ) machtiging voor automatische incasso

( ) lijst van geleverde zaken en diensten (servicekosten zoals   
 energie, schoonmaak, water)  
( ) zorgovereenkomst of begeleidingsplan