

Algemene Verhuurvoorwaarden gebouwde onroerende zaken woonruimte

Art. 1 Begripsomschrijvingen

United Homes	United Homes B.V., statutair gevestigd te Spijkenisse, KvK-nummer 24444176;
Huurder	De natuurlijk persoon of rechtspersoon met wie United Homes de Huurovereenkomst is aangegaan, en de rechtverkrijgende(n);
Huurovereenkomst	De schriftelijke huurovereenkomst waarbij United Homes zich verbindt aan de Huurder tegen voldoening van een huurprijs een gebouwde onroerende zaak (woonruimte) of een gedeelte daarvan in gebruik te geven en waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard;
Huurvoorstel	Het door United Homes aan Huurder gedane voorstel c.q. de offerte (schriftelijk of per e-mail) voor de huur van een huurobject.
Short Stay	De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur als bedoeld in art. 7:232 van het Burgerlijk Wetboek met een maximale looptijd van 6 maanden.
Voorwaarde(n)	Zowel (een bepaling in) deze algemene verhuurvoorwaarden als de bijzondere voorwaarde(n) die zijn opgenomen in de Huurovereenkomst, in een bijlage bij de Huurovereenkomst of in een addendum bij de Huurovereenkomst;
Gehuurde	De verhuurde woonruimte, met inbegrip van de in het Gehuurde aanwezige roerende en onroerende zaken, zoals inventaris, installaties en voorzieningen behoudens voor zover deze in de Huurovereenkomst of het proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd;
Partijen	United Homes en/of Huurder;
Verhuurder	United Homes

Art. 2 Algemene bepalingen

- 2.1 De bepalingen in de Huurovereenkomst, in een bijlage bij de Huurovereenkomst of in een addendum bij de Huurovereenkomst die afwijken van het bepaalde in deze algemene verhuurvoorwaarden, gaan voor op de bepalingen in deze algemene verhuurvoorwaarden.
- 2.2 De meest recente versie van deze algemene verhuurvoorwaarden is steeds van toepassing op alle huurovereenkomsten en overige aanbiedingen en overeenkomsten waarbij United Homes als contractpartij betrokken is. De meest recente versie van deze algemene verhuurvoorwaarden is raadpleegbaar via de website [Homepage - UnitedHomes](#).
- 2.3 Algemene voorwaarden van Huurder gelden niet, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.
- 2.4 Wijzigingen aan het Huurvoorstel, de schriftelijke Huurovereenkomst, de bijlagen bij de Huurovereenkomst, een addendum bij de Huurovereenkomst en/of de algemene

verhuurvoorwaarden, gelden uitsluitend indien deze uitdrukkelijk schriftelijk overeen zijn gekomen.

- 2.5 Mocht enige bepaling in de Huurovereenkomst, in een bijlage bij de Huurovereenkomst, in een addendum bij de Huurovereenkomst of in de algemene verhuurvoorwaarden nietig zijn of vernietigd worden, dan zullen de overige bepalingen onverkort van kracht blijven en zal - waar rechtens mogelijk- de nietige of vernietigde bepaling worden vervangen door een geldige bepaling, waarbij zoveel mogelijk doel en strekking van de nietige of vernietigde bepaling in acht worden genomen.

Art. 3 Huurvoorstel en totstandkoming overeenkomst

- 3.1 Aan een door United Homes gedaan Huurvoorstel kan Huurder geen enkel recht ontlenen, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.
- 3.2 Indien en voor zover een Huurvoorstel een naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid evidente vergissing of een kennelijke verschrijving bevat, zal Huurder United Homes niet aan het Huurvoorstel mogen houden.
- 3.3 Een mondelinge, schriftelijke of elektronische acceptatie van een Huurvoorstel brengt geen overeenkomst tussen Partijen tot stand. Voorwaarde voor de totstandkoming van een overeenkomst is de schriftelijke vastlegging van de gemaakte afspraken in de Huurovereenkomst en ondertekening daarvan door beide Partijen.

Art. 4 Duur van de overeenkomst

- 4.1 De Huurovereenkomst heeft de looptijd zoals in de Huurovereenkomst bepaald.
- 4.2 De Huurovereenkomst voor bepaalde tijd is niet tussentijds opzegbaar, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen of in het geval bedoeld in art. 4.3 en 4.4. De Huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan uitsluitend worden opgezegd tegen het einde van de overeengekomen periode met inachtneming van een opzegtermijn:
- a. bij opzegging door Huurder: van een (1) maand;
 - b. bij opzegging door United Homes: van drie (3) maanden.
- 4.3 Indien en voor zover de Huurovereenkomst onzelfstandige woonruimte betreft en een looptijd kent van minder dan 5 jaar eindigt de Huurovereenkomst door het verstrijken van de tijd, zonder dat hiervoor opzegging is vereist. United Homes zal Huurder niet eerder dan drie (3) maanden maar uiterlijk een (1) maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, schriftelijk informeren over de dag waarop de huur verstrijkt dan wel over een eventuele voortzetting van de Huurovereenkomst.
- 4.4 Een Huurovereenkomst als bedoeld in art. 4.3 kan, in afwijking van het bepaalde in art. 4.2 door Huurder tussentijds worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.
- 4.5 De Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan door elk van Partijen worden opgezegd tegen het einde van een kalendermaand waarbij de volgende termijnen in acht dienen te worden genomen:

- a. bij opzegging door Huurder: een opzegtermijn van een (1) maand;
- b. bij opzegging door United Homes: een termijn niet korter dan drie (3) maanden, voor elk jaar dat de Huurder krachtens overeenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad verlengd met één maand tot ten hoogste zes (6) maanden.

Art. 5 Onderhuur en gebruik

- 5.1 United Homes verleent Huurder het recht het Gehuurde onder te verhuren aan derden, doch uitsluitend op grond van huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur als bedoeld in art. 7:232 van het Burgerlijk Wetboek.
- 5.2 Het Gehuurde is uitsluitend bestemd voor de onderverhuur in het kader van een kort verblijf (short stay) van personen, dat wil zeggen dat één en dezelfde persoon daar hooguit 6 maanden mag verblijven. Huurder is verplicht hierop toe te zien, de (duur van de) verblijven (per onderscheiden gebruiker) deugdelijk te registreren en te voorkomen dat personen langer dan 6 maanden in het gehuurde verblijven. Huurder zal het Gehuurde uitsluitend voor het overeengekomen gebruik benutten, waarbij het Gehuurde aan niet meer dan het in de Huurovereenkomst genoemde aantal personen ter beschikking gesteld zal worden.
- 5.3 Huurder garandeert dat geen van de gebruikers gedurende het verblijf het middelpunt van zijn maatschappelijk leven zal overbrengen naar de gehuurde (conform de criteria verwoord in het besluit van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 19 september 2013, Staatscourant 2013, nr. 26 851 en de toelichting op Post b 11 van de toelichting Tabel I bij de Wet op de Omzetbelasting).
- 5.4 United Homes kan de (voortdurende) geschiktheid van het Gehuurde voor het in art. 5.2 genoemde gebruik niet garanderen.

Art. 6 Staat van het gehuurde en oplevering

- 6.1 Voor aanvang van de huurperiode stelt United Homes Huurder in de gelegenheid het Gehuurde (bij voorkeur) gezamenlijk te inspecteren. Van de inspectie wordt een inspectierapport opgemaakt dat door beide Partijen voor akkoord wordt ondertekend.
- 6.2 Op of omstreeks de ontruimingsdatum na beëindiging van de huurovereenkomst vindt een (bij voorkeur) gezamenlijke eindinspectie plaats. Van de eindinspectie wordt een inspectierapport opgemaakt dat door beide Partijen voor akkoord wordt ondertekend.
- 6.3 Indien en voor zover Huurder niet aanwezig is bij een inspectie, zal het door United Homes opgestelde inspectierapport als onweersproken vastgesteld geacht worden te zijn.

Art. 7 Betaling

- 7.1 United Homes zal voor aanvang van de eerste huurtermijn en vervolgens elke eerste week van elke kalendermaand per email een factuur voor betaling van de huurpenningen voor de eerst daaropvolgende maand toezenden aan Huurder. Betaling van het aan Huurder gefactureerde bedrag dient, tenzij uitdrukkelijk anders op de factuur is aangegeven te geschieden uiterlijk een (1) dag voor aanvang van de huurperiode als vermeld op de factuur.

- 7.2 Aan Huurder komt in geen geval enig recht op korting of verrekening toe, tenzij United Homes zich hier vooraf uitdrukkelijk schriftelijk akkoord heeft verklaard.
- 7.3 Indien Huurder haar betalingsverplichting niet binnen de betalingstermijn genoemd in art. 7.1 nakomt, raakt zij bij het verstrijken van die termijn van rechtswege in verzuim en is zij, zonder dat een nadere sommatie of ingebrekestelling is vereist, over het gefactureerde bedrag vanaf de datum van verzuim de wettelijke handelsrente verschuldigd tot aan de dag van de algehele voldoening.
- 7.4 Alle kosten van buitengerechtelijke incasso van een openstaande vordering zijn voor rekening van Huurder. De buitengerechtelijke incassokosten zijn vastgesteld op 15% van het te vorderen bedrag met een minimum van EUR 125,00.
- 7.5 Zo spoedig mogelijk na afloop van de Huurovereenkomst, zal United Homes een eindafrekening opstellen welke uiterlijk veertien (14) dagen na factuurdatum dient te worden voldaan.
- 7.6 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:
- vindt een jaarlijkse indexering plaats per 1 juli van het jaar volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=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 met een minimum van 5%;
 - zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hóger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd;
 - 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 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.
 - Indien de loonontwikkeling lager is dan de inflatie, zal een maximale huurprijsverhoging worden doorgevoerd conform het bepaalde in artikel 10 lid 3 sub b van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
- 7.7 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft kan de huurprijs op voorstel van verhuurder 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.

Art. 8 Omzetbelasting

- 8.1 Indien Huurder het Gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken conform het bepaalde in art. 5.2 en 5.3 en daardoor de huur van rechtswege vrijgesteld is van omzetbelasting, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan United Homes of haar rechtsopvolger verschuldigd. In voorkomend geval is Huurder met ingang van de datum waarop deze vrijstelling van toepassing wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan United Homes of haar rechtsopvolger verschuldigd ten behoeve van een volledige compensatie voor:
- a. de als gevolg van vrijgestelde verhuur voor United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
 - b. de omzetbelasting die United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van de vrijstelling wegens herrekening van voorbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen;
 - c. alle overige schade die United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) door de toepassing van de vrijstelling lijdt.
- 8.2 Het door United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s), door toepassing van de vrijstelling (als bedoeld in art. 8.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in art. 8.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
- 8.3 Het in art. 8 lid 1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
- 8.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in art. 8 lid 1 voordoet, zal United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in art. 8.1 sub c. United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
- 8.5 Ingeval niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor kort verblijf van personen, korter dan 6 maanden als weergegeven in de huurovereenkomst, stelt Huurder de United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) terstond hiervan in kennis.
- 8.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in art. 8.5 of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is United Homes c.q. diens

rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de vrijstelling met terugwerkende kracht van toepassing mocht worden geacht, zulks naast de in art. 8.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar. United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

- 8.7 Het in art. 8.1, 8.4 en 8.6 gestelde is eveneens van toepassing indien United Homes c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door United Homes, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

Art. 9 Aansprakelijkheid en schade

- 9.1 Huurder zal zich gedragen zoals van een professioneel (ver)Huurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid mag worden verwacht. Huurder zal bij het gebruik van het Gehuurde geen hinder, overlast en/of opzettelijke schade veroorzaken en er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Huurder vrijwaart United Homes tegen boetes die United Homes worden opgelegd door of vanwege gedragingen of nalatigheden van Huurder en/of de vanwege hem aanwezige derden. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat diegenen die zich door of van wege Huurder in het Gehuurde bevinden zich naar de regels van het huisreglement gedragen.
- 9.2 Het is Huurder niet toegestaan wijzigingen aan het Gehuurde aan te brengen, behoudens toestemming van Verhuurder. Alle (kosten van) onderhoud en herstel van gebreken als gevolg van normaal gebruik van het Gehuurde zijn voor rekening van Verhuurder met uitzondering van onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder zelf aangebrachte voorzieningen. United Homes heeft te allen tijde het recht binnen een redelijke termijn gebreken in eigen beheer te herstellen.
- 9.3 Huurder zal United Homes onverwijld, doch uiterlijk binnen 24 uur na het ontstaan of constateren van een gebrek in kennis stellen van het gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak voortvloeit. Indien het voor zover sprake is van een noodsituatie die noopt tot onmiddellijk en onverwijld ingrijpen, zal Huurder zo nodig tijdig naar redelijkheid en billijkheid passende maatregelen treffen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade. In voorkomend geval worden de redelijke kosten daarvoor door United Homes op eerste verzoek aan Huurder vergoed.
- 9.4 Alle kosten en/of schade aan het Gehuurde welke het gevolg zijn van toerekenbaar tekortschieten door Huurder en/of diegenen die door of vanwege Huurder in het Gehuurde verblijven, komen voor rekening van Huurder. Huurder is gehouden tot het afsluiten en instandhouden van een deugdelijke (bedrijfs)aansprakelijkheidsverzekering en inboedelverzekering.

- 9.5 Indien en voor zover het Gehuurde op enig moment niet (langer) in overeenstemming met het overeengekomen gebruik als bedoeld in art. 5.1 benut kan of mag worden ten gevolge van een omstandigheid die op grond van de onderhavige Voorwaarden of op grond van de redelijkheid en billijkheid voor rekening van Huurder dient te komen, is Huurder aansprakelijk voor alle directe schade die United Homes daardoor leidt.
- 9.6 In de situatie als bedoeld in art. 9.5 heeft United Homes het recht de Huurovereenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk te ontbinden en zal de woning zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op de -indien van toepassing- van overheidswege voorgeschreven termijn ontruimd dienen te worden.

Art. 10 Overmacht

- 10.1 Indien en voor zover één der Partijen de gemaakte afspraken niet, niet tijdig of niet behoorlijk kan nakomen ten gevolge van een haar niet toerekenbare oorzaak die buiten haar macht ligt, worden de verplichtingen van de andere Partij opgeschort totdat de overmachtsituatie is opgeheven. Onder overmacht wordt verstaan al hetgeen daaronder ingevolge de wet of rechtspraak wordt begrepen en alle overige van buiten komende onvoorziene omstandigheden, waarop in redelijkheid geen invloed op kan of kon worden uitgeoefend.
- 10.2 Indien nakoming blijvend onmogelijk is, hebben beide Partijen het recht de Huurovereenkomst te ontbinden op de wettelijk voorgeschreven wijze.
- 10.3 In de gevallen bedoeld in de artikelen 9.1 en 9.2 zijn Partijen over en weer niet tot enigerlei schadevergoeding verplicht, behoudens indien en voor zover een Partij vergoeding van schade ontvangt van een verzekering of derde, in welk geval Partijen in onderling overleg een redelijke verdeling van de ontvangen schadevergoeding zullen afspreken naar rato van de door elk van Partijen geleden schade.

Art. 11 Einde huurovereenkomst of gebruik

- 11.1 Uiterlijk 30 dagen na de datum van de eindinspectie zal United Homes de door Huurder betaalde waarborgsom overmaken aan Huurder, onder verrekening van de dan nog openstaande facturen, kosten voor herstel van gebreken en schade.

Art. 12 Persoonsgegevens

- 12.1 Indien en voor zover in het kader van de uitvoering van de overeenkomst persoonsgegevens worden uitgewisseld en verwerkt zullen Partijen deze gegevens vertrouwelijk behandelen conform de geldende wet- en regelgeving, waaronder onder meer de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- 12.2 Partijen gaan er vanuit dat diegenen die Huurder in het Gehuurde gelegenheid tot nachtverblijf verschaft, gehouden zijn zich in te schrijven in het Register Niet-Ingeschrevenen of de Basisregistratie Personen. Huurder is gehouden een deugdelijke nachtregistratie te voeren conform de regels die van overheidswege zijn opgesteld. Eventueel verschuldigde toeristenbelasting, is voor rekening van Huurder en zal -indien United Homes of haar United Homes daartoe aangeslagen wordt- door United Homes worden doorbelast aan Huurder.

Art. 13 Overig

- 13.1 Het is de contractspartij, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van United Homes, niet toegestaan het Gehuurde binnen 1 jaar na beëindiging van de Huurovereenkomst direct dan wel indirect (via een derde) van de United Homes van United Homes te huren. Bij overtreding van dit verbod is Huurder een direct opeisbare boete verschuldigd van EUR 5.000,00 per gebeurtenis en EUR 500,00 voor elke dag dat de overtreding voortduurt.

Art. 14 Toepasselijk recht en forumkeuze

- 14.1 Op elke overeenkomst en rechtsverhouding tussen Partijen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter bij de rechtbank Rotterdam.