|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Allonge Huurovereenkomst in het kader van een Laatste Kans / gedragsaanwijzingte ●[[1]](#footnote-1) [Adres]  |  |
|  |  |  |
|  | **Partijen:** |  |
|  |  |  |
|  | ● [naam verhuurder] |   |
|  |  |  |
|  | **en** |  |
|  |  |  |
|  | ● [naam verhuurder] |  |
|  |  |  |
|  | **­** |  |
|  |  |  |
|  | **­** |  |
|  |  |  |
|  | **­** |  |
|  |  |  |
|  | **­**● **- onverbindend concept -** |  |
|  | ● **- uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden -** |  |
|  |  |  |
|  | **Definitief concept van** ● [datum] |  |
|  |
| **Datum: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

# Partijen:

1. **● [naam verhuurder]**, gevestigd te ● aan de ●, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ●, hierna te noemen: ‘**verhuurder**’;

en

1. **● [naam huurder]**, wonende te ● aan de ●, hierna te noemen: ‘**huurder**’

de hierboven genoemde partijen hierna ook gezamenlijk te noemen: ‘**partijen**’;

Overwegingen:

1. Op ● hebben partijen een huurovereenkomst gesloten voor de woning aan de ● te ● [adres], hierna te noemen: ‘**de woning**’, met Reglement / Algemene voorwaarden van ● [datum] [**Bijlage 1**], hierna te noemen: ‘**de huurovereenkomst**’.

*● Keuzemogelijkheden ●*

1. [Vanaf ● [datum] ontvangt verhuurder van omwonenden diverse overlastmeldingen, waaronder, doch niet uitsluitend, ● [geluidsoverlast, stankoverlast] over huurder.]
2. [Op ● [datum] heeft verhuurder tijdens een bezoek aan de woning geconstateerd dat de woning (ernstig) is vervuild ● [door etensresten, afval, uitwerpselen van huisdieren].]
3. [Op ● [datum] heeft verhuurder tijdens een bezoek aan de woning geconstateerd dat huurder in de woning ● [aantal] ● [honden, katten, huisdieren] houdt.]
4. [Op ● [datum] heeft verhuurder tijdens een bezoek aan de woning geconstateerd dat de tuin van de woning (ernstig) is verwilderd.]
5. [Op ● [datum] heeft een sfeerrapportage [**Bijlage 2**] van de politie ontvangen, waaruit blijkt dat ● [omschrijving overlast].]
6. [Op ● [datum] heeft verhuurder tijdens een bezoek aan de woning geconstateerd dat de diverse zaken, waaronder, doch niet uitsluitend, ● [deuren, muren, plafonds, ramen] in de woning (ernstig) zijn vernield.]
7. [Op ● heeft de rechtbank ● de huurovereenkomst ontbonden wegens een huurachterstand [**Bijlage 3**].]
8. [Verhuurder heeft afgezien van de ontruiming van de woning, onder de voorwaarde dat huurder de openstaande vorderingen betaalt en geen nieuwe huurachterstand tot en met ● laat ontstaan.]
9. [Op ● heeft huurder ● [● medewerkers van verhuurder, buren] bedreigd].]
10. [Op ● heeft verhuurder aan huurder een contactverbod opgelegd.]
11. [In de periode ● heeft huurder wederom ● [● medewerkers van verhuurder, buren] bedreigd en ● het contactverbod geschonden.]
12. [Op ● [datum] heeft huurder zaken van verhuurder buiten de woning, waaronder doch niet uitsluitend, ● [groenvoorzieningen], vernield.]
13. [De door huurder veroorzaakte schade aan de zaken van verhuurder bedraagt € ● ex BTW [**Bijlage 4**].]
14. Huurder is ernstig tekort geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.
15. Naar aanleidingen van ● [de bedreigingen, de vernielingen, de overlast etc.] is verhuurder met huurder in overleg getreden.
16. Huurder heeft aangegeven bereid te zijn, zijn woon- en leefgedrag ingrijpend aan te passen en verhuurder is bereid om aan huurder een laatste kans te bieden onder strikte voorwaarden via onder meer zogenaamde gedragsaanwijzingen.

1. Huurder is zich bewust van het feit dat verhuurder geheel onverplicht de huurovereenkomst wenst voort te zetten, aangezien een laatste kans moet worden aangemerkt als een gunst en niet als een afdwingbaar recht.
2. Partijen hebben in aanvulling op de huurovereenkomst nadere afspraken gemaakt die in deze akte, hierna te noemen ‘**Allonge gedragsaanwijzing**’, zijn vastgelegd.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

# Erkenning

## Huurder erkent dat hij tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst, zoals onder meer in de overwegingen van deze Allonge gedragsaanwijzing is genoemd.

## Huurder erkent dat zijn tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst, de beëindiging van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning rechtvaardigt.

# Voorzetting huurovereenkomst onder aanvullende huurvoorwaarden

## Partijen zullen de huur van de woning voortzetten onder de uitdrukkelijke aanvullende voorwaarden zoals in deze Allonge gedragsaanwijzing is bepaald en onverminderd het bepaalde in de huurovereenkomst en de wet.

*● Keuzemogelijkheden ●*

# Gedragsaanwijzingen

## Huurder zal aan omwonenden geen enkele overlast meer veroorzaken, meer in het bijzonder, maar niet beperkt tot: ● geen overlast door het afspelen van harde muziek, het veroorzaken van harde geluiden, het lastigvallen en uitschelden van omwonenden en/of derden, het geven van feesten, het houden van huisdieren.

## ● [Huurder zal in de woning geen bezoek meer ontvangen en geen derden laten inwonen.] ● [Huurder zal de ontvangst van bezoek in de woning beperken en geen derden in de woning laten inwonen. Huurder zal ervoor zorgen dat ook zijn bezoek aan omwonenden geen enkele overlast meer zal veroorzaken.] Huurder zal de woning niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik afstaan.

## Huurder zal de woning en de tuin goed onderhouden en schoon houden, ongedierte bestrijden en wekelijks afval afvoeren.

## Huurder zal zich onthouden van overmatige alcohol consumptie in de woning en zal geen drugs, daaronder uitdrukkelijk ook begrepen softdrugs, gebruiken, verhandelen of aanwezig hebben in de woning.

## Huurder zal alle aanwijzingen van verhuurder en door verhuurder aan te wijzen personen, waaronder, doch niet uitsluitend begrepen, de wijkbeheerder, onverwijld en volledig opvolgen.

## Huurder zal omwonenden, medewerkers van verhuurder, medewerkers van de gemeente, medewerkers van de politie of wie anders dan ook, niet bedreigen, uitschelden, beledigen of anderszins onheus bejegenen.

## Huurder zal geen zaken van verhuurder of van derden vernielen of beschadigen.

## Huurder dient in algemene zin rekening te houden met zijn omgeving en dient zich in de contacten met omwonenden, medewerkers van verhuurder, medewerkers van de gemeente en medewerkers van de politie, constructief en welwillend op te stellen.

## Huurder zal de woning als goed huurder in de zin van de huurovereenkomst en artikel 7:213 BW[[2]](#footnote-2) bewonen en uitsluitend conform de bestemming gebruiken.

# Zorgverlening

## Huurder zal van ● [naam zorgverlener] zorg aanvaarden en zal aan de zorgverlening door ● [naam zorgverlener] zijn volledige medewerking verlenen.

## Huurder stemt er mee in dat verhuurder en zorgverleners van huurder, waaronder, doch niet uitsluitend ● [naam zorgverlener], met elkaar informatie uitwisselen over het gebruik van de woning door huurder.

##

# Schade verhuurder

## Huurder zal de schade die hij aan de zaken van verhuurder heeft veroorzaakt, aan verhuurder vergoeden door het bedrag van € ●, in ● maandelijkse termijnen van € ●, startende op ● [datum] over te maken op de bankrekening van verhuurder met nummer ●.

## Het maandelijkse bedrag van € ● dient steeds voor de eerste van iedere maand te zijn betaald, conform het volgende betaalschema:

€ ● voor ● [datum];

€ ● voor ● [datum];

€ ● voor ● [datum];

€ ● voor ● [datum].

# Garantie huurder

## Het bepaalde in deze Allonge geldt voor de gezinsleden van huurder en derden die in de woning verblijven. Huurder garandeert dat de gezinsleden van huurder en derden die in de woning verblijven, het bepaalde in deze Allonge volledig zullen nakomen.

# Boete

## Indien huurder zich niet houdt aan de in de artikelen 3.1. tot en met 3.7 opgenomen gedragsaanwijzingen, verbeurt huurder aan verhuurder, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling of aanmaning nodig is, een direct opeisbare boete van € …...,- [[3]](#footnote-3) per dag, met een maximum van € ………..,- voor elke dag dat de schending van de gedragsaanwijzing duurt, onverminderd en naast de rechten van verhuurder om nakoming, ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding te verlangen.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

##

# Huurovereenkomst

## De huurovereenkomst ● [datum] [**Bijlage 1**] maakt onlosmakelijk deel uit van deze Allonge gedragsaanwijzing. Deze Allonge gedragsaanwijzing wordt als allonge gevoegd bij de huurovereenkomst en maakt daarvan onlosmakelijk deel uit.

# Ontbinding en ontruiming

## Indien huurder tekortschiet in een van de in deze Allonge gedragsaanwijzing bepaalde verplichtingen, of enige andere verplichting uit de huurovereenkomst of de wet, is huurder zonder nadere aankondiging of ingebrekestelling in verzuim en is verhuurder zonder meer gerechtigd de ontruiming van de woning en de ontbinding van de huurovereenkomst te bewerkstellingen.

## Huurder aanvaardt uitdrukkelijk dat zijn tekortschieten in een van de in deze Allonge gedragsaanwijzing bepaalde verplichtingen of garantie, of enige andere verplichting uit de huurovereenkomst of de wet, leidt tot de ontruiming van de woning en de ontbinding van de huurovereenkomst.

# Bijlagen

## De volgende bijlagen maken deel uit van deze Allonge:

|  |
| --- |
| 1. Huurovereenkomst met Reglement / Algemene voorwaarden● [datum];
 |
| 1. [Sfeerrapportage politie ● [datum];]
 |
| 1. [Vonnis Rechtbank ● [datum];]
 |
| 1. [Offerte schade;]
 |
| 1. ●
 |

# Slotbepaling

## Aan een koptekst boven een artikel in deze Allonge gedragsaanwijzing komt geen zelfstandige betekenis toe. De koptekst boven een artikel dient slechts ter bevordering van de leesbaarheid.

## Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Allonge gedragsaanwijzing zal bindend zijn tussen partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door partijen.

## Derden kunnen aan deze Allonge gedragsaanwijzing geen rechten ontlenen.

## Indien een of meer bepalingen van deze Allonge gedragsaanwijzing niet rechtsgeldig blijkt te zijn, zal deze Allonge gedragsaanwijzing voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn, overleg plegen, om een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

## De overwegingen en de bijlagen vormen onderdeel van deze Allonge gedragsaanwijzing. In geval van tegenstrijdigheden tussen de artikelen van deze Allonge gedragsaanwijzing en de inhoud van de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de artikelen van deze Allonge gedragsaanwijzing. Een verwijzing naar deze Allonge gedragsaanwijzing zal tevens een verwijzing inhouden naar de overwegingen en de bijlagen behorende bij deze Allonge gedragsaanwijzing.

## Handtekeningenpagina volgt

|  |
| --- |
| Handtekeningenpagina**Aldus overeengekomen en in** ●**voud ondertekend te** ●**;**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ● [naam verhuurder], |
| namens deze: ● datum:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_● [naam huurder]datum: |
|  |
|  |
|  |

1. Deze modelovereenkomst, opgesteld door Tomlow Advocaten, moet worden aangepast aan de specifieke omstandigheden van het geval. Met ● zijn invulopties en keuzemogelijkheden aangegeven. [↑](#footnote-ref-1)
2. Artikel 7:213 BW luidt als volgt: *“De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.”*  [↑](#footnote-ref-2)
3. *INSTRUCTIE: Partijen dienen het boetebedrag per dag en de maximale boete in overleg te bepalen en handmatig met pen in artikel 7 in te vullen. Vervolgens dienen partijen artikel 7 afzonderlijk te paraferen in het tekstvak.* [↑](#footnote-ref-3)