

---

# HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

---

door de Raad voor Onroerende Zaken in 2017 opgesteld

---

## 1. Inleiding

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2017 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', hierna 'het model'.

### 1.1 Verhuur van woonruimte

Het model is van toepassing op verhuur van woonruimte. Het model is uitdrukkelijk niet geschikt voor verhuur die een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is (artikel 7:232 BW) en ook niet voor verhuur van woonruimte op basis van de Leegstandwet.

Onder *woonruimte* wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak, die als zelfstandige dan wel onzelfstandige woning is verhuurd dan wel een woonwagen of een standplaats (artikel 7:233 BW). Zie voor wat onder een woonwagen wordt verstaan: artikel 7:235 BW en voor wat onder een standplaats wordt verstaan: artikel 7:236 BW.

Onder een *zelfstandige* woning wordt verstaan een woning die een eigen toegang heeft en die de huurder kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, zoals keuken, badkamer en toilet (artikel 7:234 BW).

Onder *verhuur* van woonruimte wordt verstaan het in gebruik verstrekken van woonruimte of van een gedeelte daarvan in ruil waarvoor de huurder een tegenprestatie betaalt (artikel 7:201 BW). Het model gaat ervan uit dat de tegenprestatie bestaat uit een geldsom.

Bij verhuur van woonruimte zijn veel bepalingen uit titel 4 van boek 7 (zowel uit afdeling 1 t/m 4 als uit afdeling 5) van *(semi-)dwingend recht*. Dat betekent dat daar in de huurovereenkomst niet rechtsgeldig van kan worden afgeweken, althans niet ten nadele van de huurder. Daar is in het model rekening mee gehouden.

### 1.2 Aanwijzingen voor het gebruik van het model

Het model, de bijbehorende algemene bepalingen en de handleiding kunnen, evenals de overige modellen die zijn opgesteld door de ROZ, gedownload worden op [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Bij het gebruik van de modellen wordt aangeraden gebruik te maken van de meest recente versies die te vinden zijn op [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

In het model mogen uitsluitend gegevens worden ingevuld op de daarvoor aangegeven plaatsen. Dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Wijzigingen van of toevoegingen op het model dienen in de considerans en in artikel 12 en volgende te worden opgenomen. Ook dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Wordt het model zelf gewijzigd, dan mag het model geen huurovereenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd. De algemene bepalingen mogen in het geheel niet worden gewijzigd. Wijzigingen daarvan of toevoegingen daarop dienen te worden opgenomen in artikel 12 en volgende van het model. De tekst van de algemene bepalingen is gedeponereerd bij de Rechtbank Den Haag.

De ROZ wijst erop dat het model (de algemene bepalingen daaronder begrepen) een model is. Het model is vanuit de optiek van de verhuurder opgesteld. Deze handleiding is een handleiding voor het gebruik van het model, het geeft een toelichting bij de bepalingen waarin partijen gegevens in kunnen of moeten vullen, bij de bepalingen waarin zij keuzes kunnen of moeten maken en bij de bepalingen waarin zij wijzigingen van of toevoegingen op het model kunnen aanbrengen. Deze handleiding voorziet uitsluitend in een toelichting op het model (inclusief de algemene bepalingen) voor zover dat voor dat invullen, die keuzes, die wijzigingen en/of toevoegingen nodig is. Deze handleiding is dus geen handleiding huurrecht voor woonruimte! De verhuurder dient zelf na te gaan of hij/zij voldoet aan de bepalingen uit het huurrecht (of uit een ander rechtsgebied, zoals het privacyrecht, zie artikel 26 algemene bepalingen).

De ROZ aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de eventuele nadelige gevolgen van het gebruik van het model (de algemene bepalingen daaronder begrepen) en deze handleiding.

## 2. Huurovereenkomst

### 2.1 Partijen ('ondergetekenden')

Bij de gegevens van de huurder dienen tevens de gegevens van de eventuele *echtgenoot/echtgenote of geregistreerde partner* van de huurder te worden vermeld. De reden daarvan is dat hij/zij van rechtswege medehuurder is zolang hij/zij zijn/haar hoofdverblijf in de woonruimte heeft (artikel 7:266 BW). Dat betekent dat hij/zij naast de huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst en dat hij/zij huurder wordt zodra de huurovereenkomst met de huurder eindigt. De verhuurder dient daar bij de beëindiging van de huurovereenkomst rekening mee te houden, bijvoorbeeld door een eventuele opzegging van de huurovereenkomst ook aan de medehuurder te richten. Gelet op het voorgaande dient ook de huurder die na het aangaan van de huurovereenkomst huwt of een geregistreerd partnerschap aangaat, de gegevens van de echtgenoot/echtgenote of geregistreerde partner aan de verhuurder te melden (artikel 22.4 van de algemene bepalingen).

Ook een ander persoon die met de huurder samenwoont, kan medehuurder zijn, zij het niet van rechtswege (artikel 7:267 BW). Om die reden is het niet nodig dat zijn/haar gegevens bij de gegevens van de huurder worden vermeld.

De medehuurder dient te worden onderscheiden van de *samenhuurder*. De samenhuurder is een huurder die de huurovereenkomst samen met de huurder aangaat. De gegevens van de samenhuurder dienen daarom bij de gegevens van de huurder te worden vermeld en hij/zij dient de huurovereenkomst mede te ondertekenen. De samenhuurder is (net als de medehuurder) naast de huurder hoofdelijk aansprakelijk. In artikel 22.3 van de algemene bepalingen is geregeld dat de hoofdelijke aansprakelijkheid van de samenhuurder (anders dan die van de medehuurder) niet eindigt als hij/zij de woonruimte verlaat. Daarin is voorts geregeld dat de samenhuurders de huurovereenkomst uitsluitend samen op kunnen zeggen.

Bij de gegevens van de huurder dienen tot slot de gegevens van de eventuele *curator of bewindvoerder* te worden vermeld. De reden daarvan is dat de huurder die onder curatele staat niet handelingsbekwaam is. De huurder die onder bewind staat, is dat wel, maar tegen hem/haar kunnen bepaalde rechtsvorderingen niet worden ingesteld. Gelet op het voorgaande dient ook de huurder die na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele of bewind komt te staan, de gegevens van de curator of bewindvoerder aan de verhuurder te melden (artikel 22.5 van de algemene bepalingen). Het verdient aanbeveling dat de verhuurder daarnaast steeds zelf nagaat of de huurder onder curatele of bewind is gesteld. Zie daarvoor: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

### 2.2 Considerans ('nemen het volgende in aanmerking')

In de considerans is een aantal opties opgenomen die verband houden met de duur waarvoor de huurovereenkomst is aangegaan. Zie over het gebruik van die opties: onder 2.5. Daarnaast kunnen in de considerans kort de omstandigheden weergegeven worden waaronder partijen de huurovereenkomst in het concrete geval zijn aangegaan. Dit kan bijvoorbeeld uitleggeschillen voorkomen.

### 2.3 Het gehuurde, bestemming (artikel 1)

In artikel 1.1 dient de woonruimte te worden omschreven. Het model gaat er vanuit dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst een (ondertekende) plattegrond/tekening en een (ondertekend) proces-verbaal (inspectierapport) opmaken van de feitelijke staat van de woonruimte bij het ingaan van de huur (en eventueel van de bijbehorende inventaris). De woonruimte dient aan het einde van de huur namelijk in die staat aan de verhuurder te worden opgeleverd, behoudens normale slijtage en veroudering (artikel 3 en 19 van de algemene bepalingen, zie ook: artikel 7:224 BW). Het proces-verbaal is daarnaast van belang om discussies te voorkomen over wijzigingen en voorzieningen die de huurder na het ingaan van de huur al dan niet met toestemming van de verhuurder heeft doorgevoerd (artikel 4 van de algemene bepalingen). Voorbeelden van een proces-verbaal, een voorinspectierapport en een eindinspectierapport zijn te vinden op [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Het verdient aanbeveling het proces-verbaal aan te vullen met foto's.

In artikel 1.2 kan de *doelgroep* waartoe de huurder behoort, worden ingevuld. Dat is van belang in verband met de op 1 juli 2016 in werking getreden Wet doorstroming huurmarkt 2015. Die wet voorziet in een aanvulling van de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen gebruik (artikel 7:274a en volgende BW). Dat kan sindsdien (onder voorwaarden) als de woonruimte bestemd is voor een persoon die behoort tot één van de in artikel 1.2 genoemde doelgroepen. De verhuurder die van die mogelijkheid gebruik wil maken, dient in de in artikel 1.2 opgenomen optie een keuze te maken voor de doelgroep waartoe de huurder behoort.

In artikel 1.4 dient te worden ingevuld of de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wel of geen kopie van *het energielabel of de energie-index* heeft ontvangen. Zie daarover [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl). Het ontbreken van een energielabel/energie-index kan sinds 1 januari 2015 worden gesanctioneerd.

#### 2.4 Voorwaarden (artikel 2)

Het is van belang dat de *algemene bepalingen* aan huurder worden verstrekt vóór het ondertekenen van de huurovereenkomst. Ingeval dat niet gebeurt, kan de huurder de algemene bepalingen (mogelijk) vernietigen (artikel 6:234 BW). Om te kunnen bewijzen dat de algemene bepalingen tijdig zijn verstrekt, dient de huurder alle pagina's van de algemene bepalingen van zijn/haar paraaf te voorzien en dient hij/zij daarnaast onderaan de huurovereenkomst te tekenen voor de ontvangst van de algemene bepalingen.

#### 2.5 Duur, verlenging en opzegging (artikel 3)

In artikel 3 is een aantal opties opgenomen die verband houden met de duur van de huurovereenkomst. Dat heeft te maken met de op 1 juli 2016 in werking getreden Wet doorstroming huurmarkt 2015. Die wet voorziet in een verruiming van de mogelijkheid van *tijdelijke verhuur* door een wijziging van artikel 7:271 lid 1 BW. Op grond van het (sindsdien geldende) artikel 7:271 lid 1 BW eindigt een huurovereenkomst met betrekking tot een zelfstandige woonruimte (zie daarover: onder 1.1) die is aangegaan voor twee jaar of korter of een huurovereenkomst met betrekking tot onzelfstandige woonruimte die is aangegaan voor vijf jaar of korter, niet meer door opzegging. Die tijdelijke huurovereenkomst eindigt door het verstrijken van de duur waarvoor die huurovereenkomst is aangegaan zonder dat de huurder huurbescherming geniet. Voorwaarde is wel dat de verhuurder vóór het verstrijken van die duur de huurder tijdig een schriftelijke mededeling doet over de dag waarop de overeengekomen duur verstrijkt (zie daarover: artikel 18.2 van de algemene bepalingen). Doet de verhuurder dat niet, dan loopt de huurovereenkomst na het verstrijken van die duur voor onbepaalde duur door. De huurder geniet dan alsnog huurbescherming.

Onder *huurbescherming* wordt verstaan dat de verhuurder de huurovereenkomst buiten het geval van ontbinding of beëindiging met wederzijds goedvinden, uitsluitend kan beëindigen door opzegging (artikel 7:271 en volgende BW). Opzegging door de verhuurder dient plaats te vinden met inachtneming van de in de wet genoemde termijnen en formaliteiten (artikel 7:271 BW, zie daarover ook: artikel 18 van de algemene bepalingen) en op één van de in de wet genoemde gronden (artikel 7:274 BW). De opzegging dient ook te geschieden aan eventuele medehuurders en samenhuurders (zie daarover: onder 2.1). Ingeval de huurder niet met de opzegging instemt, dient de verhuurder in een procedure te vorderen dat de kantonrechter het tijdstip bepaalt waarop de huurovereenkomst eindigt. De kantonrechter wijst de vordering toe als de verhuurder de huurovereenkomst terecht op de in de opzegging genoemde grond heeft opgezegd. De huurovereenkomst loopt in ieder geval door totdat de kantonrechter onherroepelijk op de vordering heeft beslist (artikel 7:272 en 273 BW).

Gelet op het onderscheid tussen tijdelijke verhuur zonder huurbescherming en reguliere verhuur met huurbescherming bevat het model vier uitgeschreven opties. Die vier opties corresponderen met de vier opties in de considerans.

##### Optie 1

Optie 1 is van toepassing als de huurovereenkomst wordt aangegaan voor *onbepaalde tijd*. De huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd wordt aangegaan, kan door beide partijen op ieder gewenst moment worden opgezegd. De huurder geniet van meet af aan huurbescherming.

##### Optie 2

Optie 2 betreft de huurovereenkomst die aangegaan wordt voor onbepaalde tijd met een minimum duur van één jaar. De huurovereenkomst die voor een minimum duur van één jaar wordt aangegaan, kan door beide partijen niet vóór het verstrijken van dat jaar worden opgezegd. De huurder geniet van meet af aan huurbescherming, omdat toepassing van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW uitdrukkelijk wordt uitgesloten (zie daarover: optie 2 van de considerans). Indien partijen van optie 2 gebruik willen maken, wordt nadrukkelijk geadviseerd om dit (bijvoorbeeld middels de voorgestelde tekst) in de considerans tot uitdrukking te brengen (zie hierboven, onder 2.2).

De ROZ onderkent hierbij dat het voor zowel verhuurder als huurder van belang kan zijn de vóór de invoering van de op 1 juli 2016 in werking getreden Wet doorstroming huurmarkt 2015 gangbare praktijk om een huurovereenkomst aan te gaan voor onbepaalde tijd met een minimumperiode van één jaar, voort te zetten.

In het oude artikel 3 van het ROZ-model woonruimte 2003 was die gangbare praktijk omschreven doordat was bepaald dat de huurovereenkomst voor de duur van één jaar werd aangegaan en dat de huurovereenkomst na het verstrijken van die duur (behoudens opzegging) voor onbepaalde duur werd verlengd. Deze keuze was toen ook ingegeven om een snel wisselend huurdersbestand en de daarmee gepaard gaande kosten voor de verhuurder tegen te gaan. Deze minimumduur van één jaar is voor de praktijk nog steeds van groot belang. Met optie 2 wordt daarin voorzien.

Hoewel de ROZ aanleiding heeft te veronderstellen dat de wetgever met de invoering van voornoemde wet geen verandering heeft beoogd in deze bestaande praktijk (vóór de wetswijziging van 1 juli 2016), onderkent de ROZ dat daaromtrent in de literatuur inmiddels discussie is ontstaan. Uit de discussie volgt dat er een behoefte is om

de bestaande praktijk voort te zetten. Deze discussie is in de jurisprudentie nog niet uitgekristalliseerd en derhalve bestaat hierover nog geen rechtszekerheid.

Ten aanzien van de formulering van optie 2 wordt nog opgemerkt dat er, vanwege het woordgebruik van de minister (te weten “contracten voor onbepaalde duur waarbij een minimumtermijn is bedongen”) in reactie op Kamervragen naar aanleiding van de inwerkingtreding per 1 juli 2016 van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015*, voor is gekozen om die oude tekstuele bepaling (artikel 3) aan te passen en zoveel als mogelijk bij het woordgebruik van de minister aan te sluiten. De ROZ heeft daarmee geen wijziging van de bestaande praktijk willen bewerkstelligen.

De ROZ wenst hier dan ook nogmaals te benadrukken dat zij geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt voor nadelige gevolgen van het gebruik van de door haar aangeboden tekst.

#### Optie 3

Optie 3 is van toepassing als de woonruimte een zelfstandige woonruimte (zie daarover: onder 1.1) betreft en de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde tijd van maximaal twee jaar of als de woonruimte een onzelfstandige woonruimte betreft en de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde tijd van maximaal vijf jaar. In dit geval is sprake van *tijdelijke verhuur* als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW. Dat betekent dat de huurovereenkomst door de huurder op ieder gewenst moment opgezegd kan worden. De huurder geniet géén huurbescherming. De huurovereenkomst eindigt namelijk als de verhuurder vóór het verstrijken van die duur de huurder tijdig een schriftelijke mededeling doet over de dag waarop de overeengekomen duur verstrijkt (zie daarover: artikel 18.2 van de algemene bepalingen).

#### Optie 4

Optie 4 is van toepassing als de woonruimte een zelfstandige woonruimte (zie daarover: onder 1.1) betreft en de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een *bepaalde tijd* van minimaal twee jaar of als de woonruimte een onzelfstandige woonruimte betreft en de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde tijd van minimaal vijf jaar. De huurovereenkomst die voor een bepaalde tijd van minimaal twee jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf jaar (onzelfstandige woonruimte) wordt aangegaan, kan door beide partijen niet voor het verstrijken van die duur worden opgezegd. De huurder geniet van meet af aan huurbescherming.

#### *2.6 Betalingsverplichting, betaalperiode (artikel 4)*

In artikel 4 dient de betalingsverplichting van de huurder te worden ingevuld. De verhuurder is bij het bepalen van de hoogte daarvan gebonden aan het huurprijzenrecht woonruimte (artikel 7:246 en volgende BW, onder verwijzing naar onder andere de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimten, hierna ‘UHW’). Het huurprijzenrecht woonruimte onderscheidt drie categorieën betalingsverplichtingen, te weten:

1. de (kale) huurprijs: de prijs die verschuldigd is voor het gebruik van woonruimte (artikel 7:237 lid 2 BW);
2. de *kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter*: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte op basis van een zich daarin bevindende individuele meter (artikel 7:237 lid 3 BW) (hierna ‘kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter’);
3. de *servicekosten*, niet zijnde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter: de vergoeding voor de in verband met bewoning geleverde zaken en diensten (artikel 7:237 lid 3 BW) (hierna ‘de servicekosten’).

#### All-in prijs

In artikel 4.5 dient de betalingsverplichting van de huurder ingevuld te worden, uitgesplitst naar huur, kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. Gebeurt dat niet en wordt in plaats daarvan een all-in prijs ingevuld, dan kan de huurder de verhuurder op de voet van artikel 7:258 BW verzoeken alsnog tot een splitsing over te gaan. De verhuurder riskeert dat partijen het over de splitsing niet eens worden en dat de huurcommissie de in artikel 17 UHW bedoelde sanctie toepast. Zie daarover: [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

#### Huurprijs

De huurprijs is geliberaliseerd of niet-geliberaliseerd.

Onder *geliberaliseerde huur* wordt verstaan dat:

1. De huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst op grond van het Woning Waarderingsstelsel, hierna ‘het WWS’, hoger is dan de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 7:247 BW. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en is te vinden via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl);
2. De woning een zelfstandige woonruimte is;
3. De betalingsverplichting van de huurder gesplitst is in de huurprijs en de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Bij geliberaliseerde huur is de verhuurder vrij bij het bepalen van de hoogte van de aanvangshuur.

Onder *niet-geliberaliseerde huur* wordt verstaan dat de huurprijs niet geliberaliseerd is. Bij niet-geliberaliseerde huur is de verhuurder niet vrij bij het bepalen van de hoogte van de aanvangshuur. De maximale hoogte van de huur wordt bepaald door het WWS.

Het WWS is een systeem waarbij aan de woonruimte kwaliteitspunten worden toegekend op basis waarvan de maximale huur wordt bepaald. Bij zelfstandige woonruimte wordt de maximale huur daarnaast deels bepaald door de WOZ-waarde van de woonruimte. De kwaliteitspunten worden onder andere toegekend voor oppervlakte, aantal vertrekken en aanwezigheid van sanitaire voorzieningen. Voor iedere woonruimte (zelfstandig, onzelfstandig en woonwagen/standplaats) is een aparte puntentelling gemaakt die te vinden is via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl). De puntentelling wijzigt geregeld.

De huurder heeft de mogelijkheid om de *aanvangshuur* binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst te laten toetsen door de huurcommissie als sprake is van reguliere verhuur (zie daarover: onder 2.5) (artikel 7:249 lid 1 BW). Ingeval sprake is van tijdelijke verhuur van een zelfstandige woonruimte (zie daarover eveneens: onder 2.5) heeft de huurder de mogelijkheid dit te laten doen tot zes maanden na afloop van de huurovereenkomst (artikel 7:249 lid 2 BW). Indien de huurcommissie vaststelt dat de aanvangshuur op grond van het WWS onder de liberalisatiegrens ligt, dan wordt de huur zo nodig verlaagd tot de maximaal huur op grond van het WWS.

#### Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Ingeval de verhuurder contracteert met leveranciers van elektriciteit, gas en water en/of leveranciers van andere zaken en/of diensten in verband met de bewoning van de woonruimte, dan dient dit in artikel 6 en/of 7 te worden ingevuld en dient daar in artikel 4.1 voor te worden gechopt (zie over wijziging van de leveringen: artikel 17.12 van de algemene bepalingen).

De verhuurder berekent de kosten verbonden aan de in de vorige alinea bedoelde leveringen door aan de huurder. Daarbij geldt een systeem van voorschotbetalingen en afrekeningen, omdat de kosten doorgaans pas achteraf bekend worden (zie daarover: artikel 17 van de algemene bepalingen).

De afrekening van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt vastgesteld op basis van de feitelijke meterstanden (artikel 4.2 en artikel 17 van de algemene bepalingen, artikel 7:259 BW). De verhuurder die zelf warmte levert, dient tevens rekening te houden met de Warmtewet. Zie voor meer informatie over de Warmtewet: [www.acm.nl](http://www.acm.nl).

De afrekening van de servicekosten wordt vastgesteld door de verhuurder (artikel 4.3 en artikel 17 van de algemene bepalingen, artikel 7:259 BW).

De verhuurder dient de afrekeningen in een voorkomend geval te specificeren (eveneens artikel 17 van de algemene bepalingen). Zie voor meer informatie over de voorschotbetalingen en afrekeningen van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten: [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

#### *2.7 Huurprijswijziging (artikel 5)*

In artikel 5 is bepaald op welke wijze de huur verhoogd kan worden. Dat kan één keer per jaar (artikel 7:251 BW).

Indien sprake is van een niet-geliberaliseerde huur (zie daarover: onder 2.6) kan de huur jaarlijks maximaal verhoogd worden met het door de minister vastgestelde percentage (artikel 5.1). Zie voor het percentage: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

Indien sprake is van een zelfstandige woonruimte (zie daarover: onder 1.1), dan kan de huur in aanvulling op het in de vorige alinea bedoelde percentage, afhankelijk van het inkomen van de huurder met een extra percentage worden verhoogd. Zie voor dat percentage: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl). Zie voor het opvragen van een indicatie van het inkomen van de huurder: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl). Ook na een inkomensafhankelijke huurverhoging mag de huur niet hoger zijn dan de maximale huur volgens het WWS.

Indien sprake is van een geliberaliseerde huur (zie daarover: onder 2.6), dan kan jaarlijks een indexatie van de huur plaatsvinden conform artikel 16 van de algemene bepalingen. Het verdient de aanbeveling deze indexatie consequent door te voeren. Vorderingen vanwege in het verleden niet doorgevoerde indexaties verjaren na vijf jaar. Zie voor het berekenen van de indexatie aan de hand van de in artikel 16 van de algemene bepalingen genoemde formule: [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl). De huur kan (naast de indexatie) verhoogd worden met een in artikel 5.2 in te vullen percentage. Het percentage dient redelijk te zijn.

### *2.8 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten (artikel 6 en 7)*

In artikel 6 en 7 kan worden ingevuld voor welke leveringen de verhuurder zorg draagt. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de levering van elektriciteit, gas en water (artikel 6) en de levering van zaken en diensten in verband met de bewoning van de woonruimte (artikel 7). In het Besluit Servicekosten is aangegeven welke leveringen daaronder in ieder geval worden verstaan. Zie verder: onder 2.6, onder 'kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten'.

### *2.9 Waarborgsom (artikel 10)*

In artikel 10 dient de hoogte van de door de huurder te betalen waarborgsom te worden ingevuld. Gebruikelijk is een waarborgsom gelijk aan één maand tot drie maanden huur. In artikel 10 dient voorts te worden ingevuld of over de waarborgsom rente wordt vergoed of niet. Zie over de waarborgsom verder: artikel 21 van de algemene bepalingen.

### *2.10 Boetebepaling (artikel 11)*

In artikel 11.1 zijn diverse boetebedingen opgenomen als prikkel voor de huurder voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen uit de huurovereenkomst. Daarin kan ten aanzien van de overtreding van enkele artikelen van het model en/of van de algemene bepalingen een boetebedrag per dag of per overtreding worden ingevuld. Daarin kan tevens de maximaal te verbeuren boete worden ingevuld. De reden daarvan is dat uit rechtspraak van het Europese Hof en van de Hoge Raad volgt dat de rechter een algemeen geformuleerd boetebeding, dat is vastgelegd in de algemene bepalingen bij de huurovereenkomst tussen een bedrijfsmatige verhuurder en een particuliere huurder (zo nodig ambtshalve) buiten toepassing dient te verklaren vanwege het bepaalde in de EEG-richtlijn 93/13 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten, hierna 'de richtlijn'. Het in artikel 11.2 opgenomen boetebeding is bedoeld als een vangnet voor die situaties waarin de richtlijn toepassing mist.

De ROZ suggereert boetebedragen in de volgende orde van grootte:

Artikel 11.1:

- a. een boete van € 20,00 per dag, met een maximum van € 4.000,00;
- b. een boete van € 35,00 per dag, met een maximum van € 7.000,00;
- c. een boete van € 50,00 per dag, met een maximum van € 10.000,00;
- d. een boete van € 1.500,00 per overtreding en € 75,00 per dag met een maximum van € 15.000,00;
- e. een boete van € 5.000,00 per overtreding en € 100,00 per dag met een maximum van € 25.000,00;

Artikel 11.2:

een boete van € 10,00 per dag met een maximum van € 2.000,00. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

De ROZ heeft gemeend dat bovengenoemde bedragen niet onredelijk zijn. Desondanks staat het verhuurder en huurder vrij andere bedragen overeen te komen.

### *2.11 Bijzondere bepalingen (artikel 12)*

In artikel 12 kunnen wijzigingen van of toevoegingen op het model worden opgenomen. Gedacht kan worden aan een huurbeding, een voorkeursrecht van koop, huisregels (bijvoorbeeld als de woonruimte deel uitmaakt van een complex), gebruiksinstructies van inventaris of installaties en afwijkingen van de algemene bepalingen.

### *2.12 Bijlagen*

In het model en in de algemene bepalingen wordt verwezen naar diverse documenten. Het betreft documenten waar de huurder zich aan dient te houden of die anderszins tussen partijen gelden. Het verdient aanbeveling die documenten als bijlage aan de huurovereenkomst te hechten. In het model is een aantal van die documenten genoemd.