

68. Een nieuw ROZ-model huurovereenkomst Woonruimte

DRS. H.A. NUIJ

Op 20 maart 2017 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) een nieuw model huurovereenkomst voor woonruimte vastgesteld. Dit model is sinds 18 april jl. voor eenieder beschikbaar op de website van de ROZ (www.roz.nl). In deze *HIP* een interview met de secretaris van de ROZ, mevrouw mr. drs. Judith Norbart-ten Hoor. We spreken over de noodzaak van een nieuwe modeltekst, het totstandkomingsproces en de specifieke keuzes die door de ROZ in dit model zijn gemaakt.

Interview met de Secretaris van de Raad voor Onroerende Zaken

De eerste vraag is een open deur: was de model huurovereenkomst voor woonruimte aan vervanging toe?

Deze vraag kan ik met een volmondig 'ja' beantwoorden. Het oude model voor de huurovereenkomst voor woonruimte dateerde uit 2003 en was al geruime tijd niet meer 'up-to-date'. Er was inmiddels belangrijke jurisprudentie geweest – denk bijvoorbeeld aan de jurisprudentie inzake boetebedingen – en in de loop van de jaren zijn er ook diverse wijzigingen in de wetgeving geweest die een plek moesten krijgen in ons nieuwe ROZ-model. Daarnaast is in zo'n lange periode de wereld en daarmee dus ook de verhuurmarkt veranderd. Hoewel er dus al enige tijd alle reden was om het model aan te passen, hadden we ook besloten te wachten met de revisie totdat de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 definitief zou zijn aangenomen. Zo'n revisie is een omvangrijke klus en het zou zonde zijn al die inspanningen te leveren vlak voor een grote wetswijziging. Vanaf mei 2016 kon de werkgroep die zorg moest dragen voor de aanpassing van het model eindelijk van start gaan.

Hoe verloopt een dergelijk proces? Wordt er bijvoorbeeld ook in tegenspraak voorzien?

Een proces van herziening van een model begint binnen de ROZ met het formeren van een werkgroep waarin de, op het betreffende huurrechtgebied gespecialiseerde, juristen en vastgoedprofessionals afkomstig van de leden, bijeen worden gebracht. Specialisten die in hun dagelijkse praktijk werken met het model Woonruimte. Dat is op zich al een vrij diverse groep. De ROZ bestaat immers uit partijen die eigenaarsbelangen vertegenwoordigen, partijen die vastgoed ontwikkelen dan wel realiseren en partijen die bemiddelen bij de verhuur van vastgoed of professionele

diensten leveren aan deze partijen. Zij leggen elk hun eigen accent, maar hanteren als uitgangspunt dat het een model wordt gezien vanuit de optiek van de verhuurder, waarbij er voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de huurder.

De ROZ hecht daarbij aan een zorgvuldig proces, omdat wij van mening zijn dat dat bijdraagt aan het resultaat. Door in de werkgroep ook vastgoedprofessionals, in dit geval een makelaar en een vastgoedbeheerder, te betrekken, is de bijdrage vanuit de praktijk veel directer en kan een juridische 'vertaling' meteen tegen die dagelijkse praktijk worden aangehouden. Ook is in het kader van de revisie van dit model Woonruimte met een aantal huurrechtsspecialisten gesproken en is contact gezocht met andere stakeholders. Dat al deze partijen het huurrecht vanuit verschillende gezichtspunten benaderen en dus ook verschillende opmerkingen plaatsen en ideeën aandragen, werkt daarbij alleen maar verrijkend. Het is de ROZ juist te doen om niet alleen de 'eigen geluiden' te horen, maar ook te luisteren naar de onderwerpen die spelen aan, bijvoorbeeld, huurderszijde.

Is er dan een verschil in de wijze waarop de ROZ-modellen 'worden aangevlogen' en de wijze waarop de modellen van bijvoorbeeld Aedes en Platform 31 tot stand komen?

Hoe het proces van herziening van modellen bij die partijen is vormgegeven, is mij niet bekend. Er is zeker geen met het ROZ-model vergelijkbaar model voorhanden. De modellen die Aedes en Platform 31 op de markt hebben gebracht, zijn alleen geschikt om te worden gebruikt door woningcorporaties. Het model van de Nederlandse Woonbond is duidelijk geschreven vanuit een huurdersoptiek. De ROZ-modellen daarentegen worden door heel veel verschillende partijen gebruikt, zowel door de verhuurder die eenmalig zijn pand wil verhuren als door professionele beleggers.

Voor al die partijen probeert de ROZ een begrijpelijk, gebruiksvriendelijk model op te stellen, waarbij een groot deel van de afspraken waarover verhuurder en huurder moeten nadenken al zijn vormgegeven, maar waar ook ruimte is voor geval-specifieke aanvulling en aanpassing.

Er is zeker geen met het ROZ-model vergelijkbaar model voorhanden.

Wat houdt het ROZ-model in?

Het model is ingericht volgens de ‘ROZ-systematiek’, met ander woorden het model bestaat uit een model huurovereenkomst, waarin de essentialia zijn neergelegd, een set algemene bepalingen en een handleiding, die een toelichting geeft op het model.

Zoals gezegd, heeft de ROZ als doel de vastgoedpraktijk te voorzien van goede modellen voor huurcontracten, zodat zowel een verhuurder als een huurder van vastgoed in staat is bij aanvang van de huurrelatie een duidelijk beeld te krijgen van hun rechten en verplichtingen, ook in die situaties waarin het niet loopt zoals partijen op voorhand hadden gedacht. Het ROZ-model voorziet in onze optiek in een acceptabel startpunt voor de onderhandelingen tussen huurder en verhuurder. Transparantie staat daarbij hoog in het vaandel. Wij willen dat verhuurder en huurder in hun onderhandelingen bewuste keuzes maken. Door de keuze-mogelijkheden in het model helder te markeren, worden verhuurder en huurder daarin geholpen en gestimuleerd om afspraken duidelijk vast te leggen.

Dit komt onder meer naar voren doordat in het nieuwe model Woonruimte, gelijk aan de modellen voor winkelruimte en kantoorruimte, het proces-verbaal van oplevering is geïntroduceerd. Ook voor de verhuurder en huurder van woonruimte is het immers van groot belang om duidelijkheid te hebben over de wijze waarop een woning bij het einde van de huurovereenkomst opgeleverd moet worden. Er ontstaan nog steeds veel geschillen over bijvoorbeeld de kleur waarin de woning weer moet worden opgeleverd en de zaken die de huurder gedurende zijn huurtermijn in de woonruimte heeft aangebracht. Nu partijen bij aanvang verplicht zijn een opnamestaat op te maken en er een voor- en eindinspectie gehouden wordt, verwachten we dat dat soort discussies tot het verleden behoren. Transparantie over rechten en plichten komt ook naar voren in de Handleiding, waarin de ROZ wijst op de mogelijkheid voor huurders om bij aanvang van de huurovereenkomst de huurprijs te laten toetsen via de Huurcommissie. In de huurovereenkomst en in de Handleiding worden daarnaast duidelijk de keuzes gemarkeerd en toegelicht die ingevolge de huidige wettelijke bepalingen moeten worden gemaakt voor de verschillende doelgroepen en de duur van de overeenkomst.

Het model bestaat uit een model huurovereenkomst, waarin de essentialia zijn neergelegd, een set algemene bepalingen en een handleiding, die een toelichting geeft op het model.

Er is door de ROZ dus gekozen voor één modelcontract terwijl de wet onderscheid maakt tussen verschillende doelgroepen zoals studenten, promovendi en jongeren tot 28 jaar?

Dat klopt, de ROZ heeft er juist ten behoeve van de eenvoud voor gekozen om niet allemaal verschillende modellen te maken, maar in één model de verschillende keuzes duidelijk zichtbaar te maken. In de huurovereenkomst wordt in artikel 1 aangegeven of er sprake is van een zogenoemde doelgroep. Alleen als in de huurovereenkomst duidelijk wordt bepaald dat het gehuurde bestemd is voor de betreffende doelgroep (en daarvan ook daadwerkelijk sprake is) kan immers gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur aan een dergelijke doelgroep. Wij hebben gezocht naar een vorm die past binnen het systeem van de ROZ-modellen en toch gebruiksvriendelijk is. Wij denken dat het aanbieden van één model, waarin al deze mogelijkheden op een rij staan, de meeste soelaas biedt voor de praktijk. Uiteraard zal de praktijk zich nog wel moeten bewijzen op dit punt!

Sowieso valt op dat er door de ROZ één modelcontract wordt gelanceerd. Hoe is de ROZ omgegaan met de lappendeken aan mogelijkheden van tijdelijke huur?

Het is er inderdaad niet eenvoudiger op geworden, zo lijkt het. Naast de al genoemde huurcontracten die beschikbaar moeten blijven voor bepaalde doelgroepen, kunnen er huurcontracten worden aangegaan voor een bepaalde periode van twee jaar (ingeval van zelfstandige woonruimte) en voor een bepaalde periode van vijf jaar (voor onzelfstandige woonruimte). Ook is het bijvoorbeeld mogelijk tijdelijk te verhuren bij tijdelijke afwezigheid van de eigenaar en kan, op basis van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd als een woonruimte tijdelijk leeg komt te staan. Dit zijn allemaal verschillende bases voor tijdelijke verhuur. Het ROZ-model is in ieder geval uitdrukkelijk niet bedoeld om te worden gebruikt voor de ‘Leegstandwet-gevallen’.

Bij brief van 2 december 2016 heeft minister Blok geantwoord op de vragen van de heer Van der Linde naar aanleiding van een publicatie ‘Wet Doorstroming Huurmarkt: De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn, kan dat nog’. Wat vindt de ROZ hiervan?

De Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 geeft verschillende mogelijkheden voor flexibiliteit in de duur van de huurovereenkomst. Hiervoor bespraken we deze vele mogelijkheden voor tijdelijke verhuur al kort. Voor deze tijdelijke huurcontracten geldt géén huurbescherming en voor de

huurder wél de mogelijkheid dit soort tijdelijke huurovereenkomsten maandelijks op te zeggen.

De introductie van deze ‘tijdelijke huurcontracten’ heeft, zoals je aangeeft, aanleiding gegeven voor een discussie: wordt er door de ‘tijdelijke huurcontracten’ een onvoorzien (neven)effect verkregen op de gewenste, bestaande verhuurpraktijk? De bestaande praktijk laat zich omschrijven als: een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (dus mét huurbescherming) waarbij gedurende twaalf maanden noch door de huurder noch door de verhuurder kan worden opgezegd. De minister heeft in zijn beantwoording van de Kamervragen duidelijk aangegeven dat hij de bestaande praktijk niet heeft willen wijzigen. Hoewel de huidige formulering niet helemaal gelukkig is, kan de ROZ dan ook niet anders concluderen dan dat de oude praktijk nog mogelijk is.

Ook is het bijvoorbeeld mogelijk tijdelijk te verhuren bij tijdelijke afwezigheid van de eigenaar.

In het oude artikel 3 van het ROZ-model woonruimte 2003 was die ‘oude 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.

In de huidige formulering van artikel 3 is dan ook voorzien in die keuzemogelijkheid en worden vier opties voorgelegd. De huurovereenkomst kan worden aangegaan voor onbepaalde tijd, onbepaalde tijd met een minimumperiode van één jaar, de bepaalde tijd van maximaal twee respectievelijk vijf jaar, dan wel voor een bepaalde tijd langer dan twee respectievelijk vijf jaar.

Vanwege het woordgebruik van de minister in genoemde brief (te weten ‘contracten voor onbepaalde duur waarbij een minimumtermijn is bedongen’) heeft de ROZ er voor gekozen om tot aanpassing van die oude tekstuele bepaling (artikel 3) over te gaan en zoveel als mogelijk bij het woordgebruik van de minister aan te sluiten.

Als er sprake is van een oneerlijk boetebeding, dan mag de rechter het boetebedrag niet matigen, maar dan moet hij het boetebeding buiten toepassing laten.

Hoewel de ROZ alle aanleiding heeft te veronderstellen dat de wetgever met de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 geen verandering heeft beoogd in deze huidige praktijk, onderkent de ROZ dat daaromtrent in de literatuur inmiddels discussie is ontstaan. In de Handleiding bij het model is hierop een duidelijke toelichting gegeven waarin gemeld wordt dat de ROZ – hoe vervelend ook – er niet voor in kan staan dat deze clause in een eventuele rechtelijke procedure standhoudt. Overigens zijn wij van mening dat het ook voor huurders van groot belang is dat de huidige praktijk wordt voortgezet. Huurders zijn er immers niet bij gebaat dat er onduidelijkheid bestaat op dit punt dan wel dat verhuurders massaal kiezen voor de kortlopende huurcontracten van twee jaar. Huurders zullen in het algemeen immers belang hebben bij een bepaalde vorm van zekerheid (lees: huurbescherming). Huurder hebben er geen belang bij dat er – en dat zien we al in de praktijk – allerlei vreemde verhuurconstructies worden geïntroduceerd door verhuurders, teneinde te voorkomen dat huurders zomaar opzeggen. Het staat buiten kijf dat deze onzekerheid niemand ten goede komt. Wij hopen dan ook van harte dat de minister deze handschoen (weer) oppakt en ervoor zorgdraagt dat deze omissie in de wet wordt opgelost.

Een heel andere vraag. Zijn er ook vernieuwende keuzes gemaakt?

De maatschappelijke ontwikkelingen vroegen op een aantal punten ook om wijziging van het model. Met name de aanpak van overlast diende meer ‘handen en voeten’ te krijgen. We zien dat dit een maatschappelijk issue is dat op verschillende vlakken wordt aangepakt, ik denk hierbij bijvoorbeeld ook aan de Wet aanpak woonoverlast die het voor gemeente makkelijker maakt om op te treden tegen overlast veroorzakende bewoners. Ook de verhuurder heeft behoefte aan meer mogelijkheden in dat opzicht. In het nieuwe model is nu dan ook expliciet bepaald dat Airbnb niet is toegestaan zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder, dat hennepsteelt verboden is en dat de huurder ervoor moet zorgdragen dat er geen overlast van dieren wordt veroorzaakt.

Het valt op dat in de huurovereenkomst nu – anders dan vorige model of model winkelruimte kantoorruimte – ruime aandacht is besteed aan het onderwerp boetes. Vanwaar die keuze?

Een boetebeding blijft in de dagelijkse praktijk soms een noodzakelijk middel om als prikkel te dienen om de huurder aan zijn verplichtingen te houden. Gelet op jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie een aantal jaren geleden moet een rechter tegenwoordig ambtshalve toetsen of er sprake is van een oneerlijk boetebeding. Als dat het geval is, dan mag de rechter het boetebedrag niet matigen, maar dan moet hij het boetebeding buiten toepassing laten. Dat willen we uiteraard voorkomen. Om het ‘alles of niets’-principe te laten slagen, moet de formulering van een boetebeding heel zorgvuldig worden gekozen; het dient

bijvoorbeeld in verhouding te staan tot de werkelijk geleden schade, het moet gelimiteerd zijn en het moet duidelijk op een specifieke situatie van toepassing zijn. In de huidige modelovereenkomst heeft de ROZ mijns inziens een dergelijk afgewogen beginsel neergelegd.

Nog een afsluitende opmerking?

Er is veel aandacht en zorg besteed aan dit nieuwe model. We hopen dat dit model een aantal jaren mee kan.

Over de auteur

Drs. H.A. Nuij

Drs. H.A. Nuij is lid van de redactie van Opmaat Huurrecht, Huurrecht@ctueel en Jurisprudentie Huur en Verhuur (JHV).