
HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

door de Raad voor Onroerende Zaken in 2017 opgesteld en in 2023 aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap

1. Inleiding

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2017 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', hierna 'het model'. Deze handleiding is in 2023 aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023 (WGV).

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. Voor verhuur op basis van de Leegstandwet dienen de considerans en artikel 3 van het model zodanig aangepast te worden dat aan de eisen van de Leegstandwet wordt voldaan.

Onder *woonruimte* wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak, die als zelfstandige dan wel onzelfstandige woning is verhuurd dan wel een woonwagen of een standplaats dan wel een ligplaats (artikel 7:233 BW). Zie voor wat onder een woonwagen wordt verstaan: artikel 7:235 BW, voor wat onder een standplaats wordt verstaan: artikel 7:236 BW en voor wat onder een ligplaats wordt verstaan: artikel 7:236a BW. Onder woonruimte worden ook de bijbehorende 'onroerende aanhorigheden' begrepen. Denk aan een bergruimte en/of een aangewezen parkeerplaats die bij de woonruimte hoort. Zie daarover ook: Handleiding Huurovereenkomst Autobox / parkeerplaats van de ROZ (versie 2020).

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 In het model is geen rekening gehouden met de specifieke eisen die gelden bij verhuur door toegelaten instellingen. Ook is geen rekening gehouden met specifieke eisen die gelden bij verhuur aan arbeidsmigranten. Toegelaten instellingen en verhuurders die aan arbeidsmigranten verhuren, dienen zich daar bewust van te zijn. *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. Bij het gebruik van de modellen wordt aangeraden gebruik te maken van de meest recente versies die te vinden zijn op 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. Wel mogen de niet gekozen opties in de considerans en artikel 3 van het model verwijderd worden. 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 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. Daarnaast geeft deze handleiding de informatie die de verhuurder op grond van de WGV aan de huurder moet verschaffen. De verhuurder dient zelf na te gaan of hij/zij voldoet aan de overige bepalingen uit het huurrecht of uit een ander rechtsgebied die in deze handleiding niet aan de orde komen. Denk aan bepalingen uit het privacyrecht (zie artikel 26 algemene bepalingen), maar ook aan bepalingen uit het

publiekrecht. Zo kan voor de verhuur van woonruimte een verhuurvergunning nodig zijn op grond van de Wet opkoopbescherming of op grond van de WGV.

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 geregistreeerde 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 geregistreeerde 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.

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 kan aangegeven worden of de huurder gehouden is om in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben. De huurder dient zich daar dan aan te houden. Daarnaast dient de huurder zich te houden aan de voorwaarden die in de algemene bepalingen in verband met het gebruik van het gehuurde gesteld worden. Zo dient hij het gehuurde daadwerkelijk als woonruimte te gebruiken (en dus bijvoorbeeld niet voor bedrijfsmatige activiteiten, zie artikel 1 van de algemene bepalingen en/of voor druggerelateerde activiteiten, zie artikel 14 van de algemene bepalingen); mag hij het gehuurde niet onderverhuren (zie artikel 2 van de algemene bepalingen) en mag hij in en om het gehuurde geen overlast veroorzaken (zie artikel 14 van de algemene bepalingen). Doet hij dat toch dan kan de verhuurder een procedure starten om te komen tot beëindiging van de huurovereenkomst of om nakoming af te dwingen. De verhuurder kan in dat geval ook aanspraak maken op de afgesproken boete (artikel 11 van de huurovereenkomst) en/of op vergoeding van de schade die de verhuurder heeft geleden doordat de huurder zich niet aan de huurovereenkomst heeft gehouden.

In artikel 1.1 wordt de woonruimte 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. 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. Het advies is om, ter verduidelijking van de leesbaarheid van de huurovereenkomst, de andere doelgroepen te verwijderen.

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. Het ontbreken van een energielabel/energie-index kan sinds 1 januari 2015 worden gesanctioneerd.

Indien verhuurder bekend is met de aanwezigheid van loden leidingen in het gehuurde voor drinkwater die een hoeveelheid lood bevatten die de door de overheid vastgestelde normen overschrijdt, dan kunnen partijen daar in de bijzondere bepalingen (artikel 12) van de huurovereenkomst nadere afspraken over maken, waarin wordt afgeweken van artikel 1.5 en 1.6. Zie daarvoor het Artikel Loden leidingen op www.roz.nl.

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). De huurder dient alle pagina's van de algemene bepalingen van zijn/haar paraaf te voorzien en dient daarnaast onderaan de huurovereenkomst te tekenen voor de ontvangst van de algemene bepalingen. De algemene bepalingen zijn te vinden op www.roz.nl.

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 (sinds 1 juli 2016 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 medehuurlers en samenhuurlers (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. Het advies is om, ter verduidelijking van de leesbaarheid van de huurovereenkomst, de niet-gekozen opties te verwijderen.

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 wetwijziging 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'. Zie hierna 2.8);
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' Zie hierna 2.8).

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.

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;
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 die 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.huurcommissie.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.

Voor huurprijzen van ligplaatsen geldt in grote lijnen hetzelfde als voor andere geliberaliseerde huurprijzen, zij het dat daarop een aantal uitzonderingen bestaat. Zo is het niet mogelijk de aanvangshuur te laten toetsen door de huurcommissie (zie, ook voor andere uitzonderingen: artikel 7:247a BW).

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Ingeval de verhuurder contracteert met leveranciers van nutsvoorzieningen (electriciteit, 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, dient daar in artikel 4.1 voor te worden geopteerd en dient in artikel 4.5 het voorschotbedrag te worden ingevuld dat de huurder daarvoor verschuldigd is naast de (kale) huurprijs (zie over wijziging van de levering: 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 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. 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.huurcommissie.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.huurcommissie.nl. Zie voor het opvragen van een indicatie van het inkomen van de huurder: 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 is de wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten van belang. Daarin wordt de jaarlijkse verhoging van de huurprijs van zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs tot 1 mei 2024 gemaximeerd. Uitgangspunt is dat de verhoging tot die datum gemaximeerd wordt tot de inflatie + 1 procentpunt. Dat is anders als de loonontwikkeling lager is dan de inflatie. De verhoging wordt dan gemaximeerd tot de loonontwikkeling + 1 procentpunt. Op dit moment is niet duidelijk of en zo ja op welke wijze de jaarlijkse verhoging ook na 1 mei 2024 wordt gemaximeerd.

De ROZ ging in artikel 5.2 van de model-huurovereenkomst uit van jaarlijkse indexatie conform artikel 16 van de algemene bepalingen, eventueel te verhogen met een in artikel 5.2 door de verhuurder zelf in te vullen percentage dat redelijk is. De ROZ heeft artikel 5.2 van de model-huurovereenkomst naar aanleiding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten aangepast door daarin te verduidelijken dat de jaarlijkse huurverhoging conform artikel 5.2 van de model-huurovereenkomst en artikel 16 van de algemene bepalingen alleen geldt als die verhoging niet in strijd is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Zie daarvoor het artikel Maximering huurprijs Vrije sector op www.roz.nl. Als de verhoging conform artikel 5.2 van de model-huurovereenkomst en artikel 16 van de algemene bepalingen wel in strijd is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving, dan zou de verhoging conform die wet- en regelgeving moeten gelden (zie ook: artikel 7:248 lid 3 BW).

Het verdient de aanbeveling de 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. Zie voor het percentage waarmee de huurprijs op grond van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten verhoogd mag worden: www.huurcommissie.nl. 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. Ingevolge artikel 7:261b BW mag de waarborgsom ná 1 juli 2023 (de ROZ gaat er vanuit dat bedoeld is in huurovereenkomsten van ná 1 juli 2023) niet hoger zijn dan twee 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. In aanvulling daarop geldt ná 1 juli 2023 dat de waarborgsom binnen twee weken na het einde van de huurovereenkomst terug betaald moet worden. Dat is alleen anders als sprake is van een betalingsachterstand en/of van opleverschade. De verhuurder mag de achterstand en/of de kosten van herstel dan op de waarborgsom in mindering brengen. Het restant moet hij binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen. Daarbij moet een kostenspecificatie verstrekt worden.

Om vast te stellen of sprake is van opleverschade dient de in artikel 19 van de algemene bepalingen beschreven procedure gevolgd te worden, zie ook onder 2.3 hiervoor. Los van opleverschade geldt dat de verhuurder verplicht is tot het herstel van gebreken in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Daarnaast is de verhuurder verplicht tot het onderhoud dat op grond van artikel 11 van de algemene bepalingen niet voor rekening van de huurder komt. De huurder kan gebreken en/of achterstallig onderhoud melden bij de beheerder (artikel 9).

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.

Artikel 12 is ook de plaats voor het Artikel Loden leidingen en het Artikel Ondermijning, zie www.roz.nl. Voor wat betreft het Artikel Ondermijning wijst de ROZ op het volgende. Het artikel is bedoeld om ondermijningsactiviteiten in het gehuurde te voorkomen en tegen te gaan. Voor dat doel spreken partijen in het artikel af dat de verhuurder gerechtigd is om het gehuurde periodiek te betreden en te inspecteren. Het betreden en inspecteren geschiedt op een door de huurder aan te geven moment. Geeft de huurder geen moment aan of niet binnen een redelijke termijn, dan schiet de huurder tekort in de nakoming van het artikel. Het artikel geeft de verhuurder dus niet het recht om het gehuurde zonder toestemming te betreden. Dat recht heeft de verhuurder alleen in de in artikel 1 onder b van de Regeling goed verhuurderschap genoemde situaties, waaronder de situatie dat sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is, zie aldaar.

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. Daarnaast verdient het in het kader van de informatieverplichtingen van de verhuurder op grond van de WGV aanbeveling om deze handleiding aan de huurovereenkomst te hechten.

2.13 Rechtsbescherming

Bij geschillen kunnen partijen in sommige gevallen bij de huurcommissie terecht, zie: www.huurcommissie.nl. In andere gevallen kunnen zij in eerste aanleg terecht bij de kantonrechter, zie: www.rechtspraak.nl.