
HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Door de Raad voor Onroerende Zaken op 25 juli 2024 vastgesteld.

1. Inleiding

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in augustus 2024 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', hierna 'het model'.

1.1 Verhuur van woonruimte

Het model is van toepassing op verhuur van woonruimte. Het model heeft aanpassing voor verhuur die een gebruik van de woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is (artikel 7:232 BW), voor verhuur op basis van de Leegstandwet, voor verhuur van een dienst- of een zorgwoning en voor verhuur op grond van de diplomatenclausule (artikel 7:274 lid 1 onderdeel b en lid 2 BW). Voor die vormen van verhuur dienen in ieder geval de considerans en artikel 3 van het model aangepast te worden (zie optie 3).

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. Het model is gericht op verhuur van een woning. Voor verhuur van een woonwagen of een standplaats of een ligplaats heeft het model aanpassing.

Onder woonruimte worden op grond van artikel 7:233 BW ook de bijbehorende 'onroerende aanhorigheden' begrepen. Denk aan een bergplaats en/of een aangewezen parkeerplaats die bij de woonruimte hoort. Zie daarover ook: Handleiding Huurovereenkomst Autobox/ parkeerplaats van de ROZ (versie 2020). Het model biedt in artikel 1.1 de ruimte om te specificeren welke onroerende aanhorigheden er zijn.

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). Artikel 1 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte voegt daar sinds 1 juli 2024 aan toe dat een dergelijke woning bewoond moet worden door maximaal twee personen of door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben.

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.

In het model is geen rekening gehouden met eventuele specifieke eisen zoals eisen die bijvoorbeeld gelden bij verhuur door toegelaten instellingen of bij verhuur aan arbeidsmigranten. Toegelaten instellingen, verhuurders die aan arbeidsmigranten verhuren en andere verhuurders voor wie specifieke eisen gelden, dienen zich daar bewust van te zijn.

1.2 Aanwijzingen voor het gebruik van het model

Het model, de bijbehorende algemene bepalingen, de template Wet goed verhuurderschap (WGV) en deze 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 doorgehaald of ingevuld op de daarvoor aangegeven plaatsen. Het invullen van gegevens 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 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. 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 privacy recht (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 WGV bevat naast de (eventuele) verplichting om een verhuurvergunning aan te vragen en informatie aan de huurder te verstrekken (zie onder 2.12 van deze handleiding), de verplichting voor de verhuurder om zich van woondiscriminatie te onthouden. De WGV verplicht de verhuurder in dat verband om een selectieprocedure te hanteren die erop gericht is woondiscriminatie te voorkomen. Verwezen zij onder andere naar de Brochure discriminatie op de woningmarkt op www.volkshuisvestingnederland.nl.

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 de 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.

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 druggereleerde 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 ervan uit 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.

NB Ter voorkoming van gevaar voor de volksgezondheid dient verhuurder vóór het aangaan van de huurovereenkomst na te gaan of het gehuurde leidingen voor drinkwater bevat die een hoeveelheid lood bevatten die de door de overheid vastgestelde normen overschrijft. Dergelijke leidingen dienen te worden verwijderd.

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) ook 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.

NB De verhuurder die gebruik wil maken van de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen gebruik op grond van de diplomatenclausule (artikel 7:274 lid 1 onderdeel b en lid 2 BW) of omdat hij de woonruimte aan een bloed- of aanverwant in de eerste graad wil verstrekken (artikel 7:274g BW) of omdat hij de woonruimte wil verhuren op grond van samenwonen met de mogelijkheid dat de huurovereenkomst kan worden opgezegd ten behoeve van verkoop (artikel 7:274 lid 1 onder h jo. Artikel 7:274 lid 7 BW), dient de huurovereenkomst daar op aan te passen.

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.

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)

Sinds de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten op 1 juli 2024 is *tijdelijke verhuur* van woonruimte niet meer mogelijk. Dat is alleen anders in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen uitzonderingsgevallen. Op grond van het (sinds 1 juli 2024 geldende) artikel 7:271 lid 2 BW eindigt een tijdelijke huurovereenkomst die is aangegaan voor twee jaar of korter (alleen) in die uitzonderingsgevallen niet 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. 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 samen huurders (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).

Het model gaat sinds de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten uit van *reguliere* en dus *niet* van tijdelijke verhuur. Bij reguliere verhuur zijn er twee opties. De eerste is verhuur voor *onbepaalde* tijd. De tweede is verhuur voor *bepaalde* tijd. Het model geeft partijen de mogelijkheid om zelf een bepaalde tijd te kiezen, zoals een half jaar, een jaar of twee jaar. Let wel, bepaalde tijd is dus niet hetzelfde als tijdelijke verhuur. Bepaalde tijd wil zeggen dat partijen de huurovereenkomst niet vóór het verstrijken van de bepaalde tijd op kunnen zeggen. Bepaalde tijd wil dus *niet* zeggen dat de huurder geen huurbescherming heeft. Dat heeft de huurder (van meet af aan) wel.

Als het niet de bedoeling is dat de huurder van meet af aan huurbescherming heeft, dan dient nagegaan te worden of sprake is van één van de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen. Als dat zo is dan kan in artikel 3 gebruikt gemaakt worden van optie 3. Daar kan de volgende tekst opgenomen worden (waarop ook optie 3 van de considerans op moet worden afgestemd).

“Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar of korter

- **3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter, te weten [Maanden/jaar*], ingaande op en lopende tot en met aangezien huurder behoort tot de volgende specifieke doelgroep als bedoeld in de in artikel 7:271 lid 2 BW bedoelde algemene maatregel van bestuur:**
 - 3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.**
 - 3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.**
 - 3.4 De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in artikel 3.1 genoemde periode niet door opzegging, maar door schriftelijke mededeling, inhoudende dat de huurovereenkomst eindigt op de datum waarop de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt. Deze mededeling dient door verhuurder te zijn gedaan niet later dan één maand voor het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn en niet eerder dan drie maanden voor het verstrijken van die termijn. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.”**

Als geen sprake is van één van de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen, dan is tijdelijke verhuur op grond van artikel 7:271 lid 2 BW *niet* mogelijk. Partijen dienen dan na te gaan of sprake is van verhuur die een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is (artikel 7:232 lid 2 BW), van hospitaverhuur (artikel 7:232 lid 3 BW) of dat tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet tot de mogelijkheden behoort. Optie 3 van de considerans en optie 3 van artikel 3 van het model moeten in dat geval in ieder geval worden aangepast.

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 voor 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

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur, hierna 'WBH', in werking getreden. De huurprijs is op grond van de WBH gereguleerd of niet-gereguleerd.

Onder een *niet-gereguleerde* huurprijs verstaat de WBH een kale huurprijs (dus exclusief kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten) voor een zelfstandige woonruimte die bij het aangaan van de huurovereenkomst op grond van het Woning Waarderingsstelsel, hierna 'het WWS', hoger is dan € 1.157,95 (prijspeil 1 juli 2024). Dit bedrag kan jaarlijks per 1 januari geïndexeerd worden. Bij niet gereguleerde huur is de verhuurder vrij bij het bepalen van de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Onder een *gereguleerde* huurprijs verstaat de WBH een kale huurprijs voor woonruimte in het lagere of middeldure segment. Onder een woonruimte in het lagere segment verstaat de WBH een onzelfstandige woonruimte, een woonwagen, een standplaats of een zelfstandige woonruimte met een kale huurprijs die bij het aangaan van de huurovereenkomst op grond van het WWS-gelijk of lager is dan € 879,66 (zijnde de huurtoeslaggrens, prijsspeil 1 juli 2024). Onder woonruimte in het middeldure segment verstaat de WBH een zelfstandige woonruimte met een kale huurprijs die bij het aangaan van de huurovereenkomst op grond van het WWS hoger is dan € 879,66 en lager dan € 1.157,95 (prijsspeil 1 juli 2024).

Bij gereguleerde huur is de verhuurder niet vrij bij het bepalen van de hoogte van de aanvangshuurprijs. De maximale hoogte van die huurprijs wordt bepaald door het WWS. Bovendien is die huurprijs voortaan dwingend. Dat wil zeggen dat de verhuurder geen huurprijs meer overeen mag komen die hoger is dan de maximale huurprijs op grond van het WWS. Doet hij dat toch, dan kan de gemeente handhavend optreden op grond van de WBH.

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 van tijd tot tijd.

De huurder heeft zowel in het gereguleerde als in het niet-gereguleerde segment twee mogelijkheden om de hoogte van de overeengekomen huurprijs ter discussie te stellen. In de eerste plaats kan hij de overeengekomen *aanvangshuurprijs* laten toetsen door de huurcommissie (artikel 7:249 BW). Hij moet dat doen binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst. Indien de huurcommissie vaststelt dat de aanvangshuurprijs op grond van het WWS lager is dan de overeengekomen huurprijs, dan wordt de overeengekomen huurprijs met terugwerkende kracht verlaagd tot de maximaal huurprijs op grond van het WWS. De huurder kan de overeengekomen huurprijs in de tweede plaats ook ná zes maanden laten toetsen. Indien de huurcommissie dan vaststelt dat de huurprijs op grond van het WWS lager is dan de overeengekomen huurprijs, dan wordt de overeengekomen huurprijs ook verlaagd, maar niet met terugwerkende kracht.

Voor huurprijzen van ligplaatsen geldt in grote lijnen hetzelfde als voor andere niet-gereguleerde 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 (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, 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 leveringen: artikel 17.13 van de algemene bepalingen). Verhuurder dient zich er steeds van te vergewissen over welke posten wel of niet belasting mag worden doorberekend aan de huurder.

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 *gereguleerde* huurprijs (zie daarover: onder 2.6), dan kan de huurprijs 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) in het lagere segment (zie daarover: onder 2.6), 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 huurprijs niet hoger zijn dan de maximale huur volgens het WWS.

Indien sprake is van een *niet-gereguleerde* huurprijs (zie daarover: onder 2.6), dan is in de eerste plaats de wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten van belang. Daarin wordt de jaarlijkse verhoging van een niet-gereguleerde huurprijs tot 1 mei 2029 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.

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).

LET OP! Deze tekst is niet gewijzigd t.o.v. de vorige versie van het ROZ-model! De ROZ kan niet instaan voor de juridische houdbaarheid van artikel 5.2 van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen vanwege de rechtspraak over vergelijkbare huurprijsverhogingsbedingen in huurovereenkomsten voor woonruimte in de vrije sector tussen professionele verhuurders en niet-professionele huurders die onder Richtlijn 93/13/EEG vallen! Inmiddels zijn over die bedingen prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. De ROZ wacht de antwoorden op die vragen af, alvorens hij besluit of artikel 5.2 van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen aanpassing behoeven en zo ja op welke wijze. Tot die tijd adviseert de ROZ verhuurders om juridisch advies in te winnen over het al dan niet opnemen van artikel 5.2 in de huurovereenkomsten en het (deels) uitsluiten van artikel 16 van de Algemene Bepalingen. De ROZ kan niet instaan voor de juridische houdbaarheid van deze tekst en ook niet voor de juri

Het verdient de aanbeveling de indexatie consequent door te voeren. Vorderingen vanwege in het verleden niet doorgevoerde indexaties verjaren twee jaar na het opeisbaar worden en – als de verhuurder de huurder niet schriftelijk wijst op het opeisbaar worden – na één 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 niet-gereguleerde 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 zorgdraagt. 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'. Van belang is nog dat de levering van warmte

niet goed geregeld is in de wet (vgl. ECLI:NL:HR:2022:61). Om die reden adviseert ROZ-verhuurders juridisch advies in te winnen als het gehuurde door middel van een WKO-installatie van warmte wordt voorzien.

NB De staatssecretaris van het Ministerie van Financiën heeft nieuw beleid opgesteld om te beoordelen of over de servicekosten btw berekend moet worden. Kort gezegd is dat het geval als de levering of dienst waarop de servicekosten betrekking hebben, is aan te merken als een afzonderlijke prestatie. Tot 1 januari 2025 mag de verhuurder het oude beleid toepassen. Daarna niet meer. De ROZ adviseert een fiscalist te raadplegen bij twijfel over de vraag of btw berekend moet worden.

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 ervan uit dat bedoeld is in huurovereenkomsten van ná 1 juli 2023) niet hoger zijn dan twee maanden kale 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 waaruit volgt dat de waarborgsom binnen veertien dagen na het einde van de huurovereenkomst terugbetaald moet worden. Dat is alleen anders als sprake is van een betalingsachterstand en/of van opleverschade. De huurder 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.

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 11.3 opgenomen boetebeding is bedoeld als een vangnet voor die situaties waarin de richtlijn toepassing mist.

Het staat gebruikers vrij om af te wijken van het boetebeding in artikel 11. Zij kunnen artikel 11 doorhalen en – desgewenst – in artikel 12 een ander boetebeding opnemen. Doen zij dat niet en maken zij gebruik van het boetebeding in artikel 11, dan dienen zij daar de boetebedragen en de maximaal te verbeuren boetes in te vullen. Het staat hen vrij die zelf te bepalen. De ROZ suggereert boetebedragen in de hierna genoemde orde van grootte, maar adviseert gebruikers tevens om over de geoorloofdheid van die bedragen de rechtspraak in de gaten te houden.

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 11.3:

een boete van € 10,00 per dag met een maximum van € 2.000,00. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.3 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. Daarnaast verdient het in het kader van de informatieverplichtingen die de verhuurder op grond van de WGV heeft aanbeveling om de template Wet goed verhuurderschap van de ROZ ook digitaal aan de huurder ter beschikking te stellen vanwege de links die daarin zijn opgenomen.