
HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Door de Raad voor Onroerende Zaken op 5 maart 2025 vastgesteld.

1. Inleiding

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in april 2025 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', hierna 'het model'. Het model is met betrekking tot het btw regime voor servicekosten en nutsvoorzieningen en het huurprijsbeding aangepast ten opzicht van de versie van augustus 2024.

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 13 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 13 en volgende van het model. De tekst van de algemene bepalingen is gedeponneerd 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 2.13 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 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 12 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)

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 (behoudens het bepaalde in artikel 5.6, zie onder 2.7 van deze handleiding). Bepaalde tijd wil dus niet zeggen dat de huurder geen huurbescherming heeft. Dat heeft de huurder (van meet af aan) wel.

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 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 *levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend*, 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 (prijsspeil 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 laag- of middensegment. Onder een woonruimte in het laagsegment 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 middensegment 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.

Zie voor de omzetbelastinggevolgen in het kader van de nutsvoorzieningen en servicekosten onder 2.9 van de handleiding.

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 laagsegment (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 zelfstandige woonruimte in het middensegment, zijn er twee keuze-opties. Optie 1 volgt het wettelijk maximaal toegestane percentage (op basis van de loonontwikkeling) tot ten hoogste de maximale huurprijs volgens het WWS. Optie 2 volgt de regeling van het hoogsegment (CPI + opslag, zie hierna), gelimiteerd tot het wettelijk maximaal toegestaan percentage en de maximale huurprijs volgens het WWS. Verhuurders die voor optie 2 kiezen, dienen zich te realiseren dat de huurprijsverhoging lager kan zijn dan het wettelijk maximaal toegestane huurprijsverhoging. Dat is het geval als de CPI + opslag samen in enig jaar lager zijn dan de CAO-loonontwikkeling.

NB Verhuurders van woonruimte in het middensegment wordt vanwege het bepaalde in artikel 5.2 van de huurovereenkomst geadviseerd om reeds bij aanvang van de huurovereenkomst een percentage in artikel 5.4 in te vullen (zie hierna).

Indien sprake is van een niet-gereguleerde huurprijs (zie daarover: onder 2.6), dan vindt huurprijsaanpassing plaats op grond van artikel 5.3 (indexatie op basis van inflatie volgens de CPI) en 5.4 (opslag) van de huurovereenkomst, tenzij dat leidt tot een verhoging die hoger is dan maximaal is toegelaten op grond van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Voor zover dat laatste het geval is, is het bepaalde in artikel 5.3 en 5.4 nietig en beperkt artikel 7:248 lid 3 BW de huurverhoging tot de wettelijk maximaal toegelaten verhoging. Die wettelijk maximaal toegelaten verhoging geldt in ieder geval tot 1 mei 2029. 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. Zie voor het concrete percentage waarmee de niet-gereguleerde huurprijs op grond van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten tot in ieder geval 1 mei 2029 maximaal verhoogd mag worden: www.huurcommissie.nl.

De tekst van artikel 5.3 e.v. van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen zijn aangescherpt en aangevuld in het bijzonder vanwege het arrest van de Hoge Raad van 29 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1780) over de houdbaarheid van vergelijkbare huurprijsverhogingsbedingen in huurovereenkomsten voor woonruimte in de vrije sector tussen professionele verhuurders en niet professionele huurders die onder Richtlijn 93/13/EEG vallen. De ROZ adviseert verhuurders met klem om juridisch advies in te winnen of in ieder geval het arrest door te nemen alvorens artikel 5.4 in te vullen. Het bedingen van een te hoge (maximum) opslag is oneerlijk voor de huurder en leidt ertoe dat het opslagbeding ongeldig is. Als de opslag die daadwerkelijk bij de huurder in rekening is gebracht, lager is dan het bedongen maximum, doet dat niet af aan oneerlijkheid van een beding. Het is daarom onverstandig om in artikel 5.4 een te hoge (maximum) opslag in te vullen.

Zie voor het arrest zelf: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2024:1780>

En zie voor een samenvatting van de Hoge Raad:

[Hoge Raad: huurprijswijzigingsbeding dat voorziet in jaarlijkse opslag van huurprijs van 3% is in het algemeen niet een oneerlijk beding - Hoge Raad.](#)

Zie voor het berekenen van de indexatie (artikel 5.3) aan de hand van de in artikel 16 van de algemene bepalingen genoemde formule:

www.cbs.nl en

<https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/huurverhoging-berekenen>.

De verhuurder dient de huurder minimaal twee maanden vóór de in artikel 5.1, 5.2 of 5.3 bedoelde datum van een huurverhoging in kennis te stellen.

Aangezien de hoogte van de huurprijs onder de WBH ook na zes maanden nog ter discussie gesteld kan worden (zie daarvoor: onder 2.6), adviseert de ROZ verhuurders om in artikel 5.1, 5.2 en 5.3 dezelfde datum op te nemen. Zo wordt (met het oog op artikel 7:251 lid 1 BW) voorkomen dat artikel 5.2 in samenhang met artikel 5.3 aangemerkt kan worden als een beding op grond waarvan de huurprijs meer dan één keer per jaar verhoogd kan worden als een huurprijs wijzigt van een huurprijs in het hoogsegment (waarvoor artikel 5.3 geldt) naar een huurprijs in het laag- of middensegment (waarvoor artikel 5.1 of 5.2 geldt).

Stelt de verhuurder de huurder later dan twee maanden vóór de in artikel 5.2 of 5.3 bedoelde datum van de huurverhoging in kennis, dan is die huurverhoging met het oog op het bepaalde in artikel 7:251 lid 1 BW in dat jaar en in de daaropvolgende jaren pas later verschuldigd. Dat staat in artikel 5.5. De verhuurder van woonruimte in het laagsegment kan in dat geval een beroep doen op de terugkeerregeling van artikel 7:250 lid 3 BW.

De wijze waarop de verhuurder huurder van de huurverhoging in kennis stelt, is vormvrij, maar de verhuurder moet wel aan kunnen tonen dat hij de huurder van de huurverhoging in kennis heeft gesteld.

De huurder heeft ingeval van een huurverhoging op grond van artikel 5.4 (opslag) de mogelijkheid de huurovereenkomst op te zeggen. Ook als de huurovereenkomst voor bepaalde duur is aangegaan. Als de verhuurder dat wil voorkomen, dan dient hij een verhoging op de voet van artikel 5.4 achterwege te laten.

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 prestaties waarvoor servicekosten worden berekend 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.

2.9 Omzetbelasting nutsvoorzieningen en servicekosten (artikel 8)

Reeds op 14 december 2023 heeft het Nederlandse Ministerie van Financiën het geactualiseerde Besluit onroerende zaken omzetbelasting (hierna: het btw-vastgoedbesluit) gepubliceerd. Dit geüpdatete btw-vastgoedbesluit is per 1 januari 2024 in werking getreden en bevat belangrijke wijzigingen en verduidelijkingen van de btw-behandeling van de verkoop en verhuur van onroerende zaken.

Eén van die wijzigingen betreft de btw-behandeling van nutsvoorzieningen en servicekosten, die vanaf 1 januari 2025 van kracht is geworden. Bij de verhuur van onroerende zaken brengt de verhuurder vaak kosten voor individuele nutsvoorzieningen en servicekosten aan de huurder in rekening.

Bij nutsvoorzieningen valt daarbij (in het kader van de omzetbelasting) te denken aan de levering van gas, water, elektriciteit, warmte en koude. Servicekosten kunnen onder andere zien op werkzaamheden van de huismeester, schoonmaak en reparaties, huisvuilverwijdering, het ter beschikking stellen van elektronische apparatuur, zoals een alarmsysteem en het afsluiten van een glasverzekering.

Tot 1 januari 2025 volgde de btw-behandeling van nutsvoorzieningen en servicekosten bij woningverhuur het btw-regime van de btw-vrijgestelde verhuur, waardoor deze kosten veelal btw-vrijgesteld blijven. Om vanaf 1 januari 2025 de juiste btw-behandeling van nutsvoorzieningen en servicekosten te kunnen vaststellen, zal moeten worden beoordeeld of sprake is van afzonderlijke btw-belaste prestaties of van bijkomende prestaties, die de btw-behandeling van de onderliggende verhuur van de onroerende zaak volgen.

Levering nutsvoorzieningen afzonderlijke of een bijkomende prestatie?

Bij het beoordelen of de levering van nutsvoorzieningen een afzonderlijke of een bijkomende prestatie is, vormt de inhoud van de huurovereenkomst een belangrijke aanwijzing. Om te bepalen of er sprake is van al dan niet afzonderlijke prestaties, dienen de antwoorden op de volgende kernvragen als belangrijke indicatie:

1. Heeft de huurder een individuele meter?
2. Vindt afrekening plaats op basis van werkelijk gebruik? *Hiervan is sprake als het werkelijk verbruik wordt afgerekend op basis van meterstanden en dus niet op basis van de m² van het gehuurde.*
3. Kan de huurder zelf het verbruiksniveau van de betrokken prestatie bepalen (i.e. invloed op het verbruik)?
4. Is er sprake van afzonderlijke facturatie van de prestaties aan de huurder?

5. Heeft de huurder keuzevrijheid in leverancier of dienstverlener?

Uit de Europese jurisprudentie valt af te leiden dat de levering van nutsvoorzieningen als een afzonderlijke prestatie wordt beschouwd, als de huurder zijn verbruik vrij kan bepalen. De aanwezigheid van een individuele meter en facturering op basis van werkelijk verbruik (i.e. op basis van meterstanden) zijn sterke indicatoren voor een afzonderlijke prestatie.

Afzonderlijke prestaties

Als de bovengenoemde kernvragen overwegend bevestigend worden beantwoord, kwalificeert de levering van de nutsvoorzieningen als een van de verhuur afzonderlijke prestatie. Deze prestatie:

- wordt afzonderlijk van de btw-behandeling van de verhuur op haar eigen btw-merites getoetst;
- vormt doorgaans een btw-belaste prestatie (tegen zowel 21% als 9% btw);
- vereist in geval van een vergoeding voor zowel de verhuur (btw-belast of btw-vrijgesteld) als voor de btw-belaste levering van de nutsvoorzieningen (de vergoeding is opgesplitst in meerdere afzonderlijke bedragen).

Bijkomende prestaties

Indien de bovengenoemde kernvragen overwegend ontkennend worden beantwoord, kwalificeert de levering van nutsvoorzieningen als een bij de verhuur bijkomende prestatie (i.e. sprake van één enkele dienst). Deze prestatie:

- volgt volledig het btw-regime van de verhuur;
- is btw-belast indien de verhuur btw-belast is;
- is btw-vrijgesteld indien de verhuur btw-vrijgesteld is.

Zie bijlage I voor een schematische weergave van bovengenoemd toetsingskader.

Servicekosten afzonderlijke of een bijkomende prestaties?

Bij de beoordeling of de servicekosten afzonderlijke of bijkomende prestaties zijn, vormt ook hier de inhoud van de huurovereenkomst een belangrijke aanwijzing. Om te bepalen of er sprake is van al dan niet afzonderlijke prestaties, dienen de antwoorden op de volgende kernvragen als belangrijke indicatie:

1. Kan de huurder afzonderlijk of kunnen de huurders gezamenlijk de dienstverrichter van de desbetreffende servicekosten kiezen?
2. Worden de servicekosten op de factuur als afzonderlijke post vermeld (i.e. zichtbare afzonderlijke post op de factuur)?

Ten aanzien van de eerste vraag wordt nog opgemerkt dat het er niet toe doet of de huurder gebruik maakt van deze mogelijkheid. Het enkel bestaan van de mogelijkheid om vrijelijk te kunnen kiezen is voldoende.

Afzonderlijke prestaties

Als de bovengenoemde vragen bevestigend worden beantwoord, kwalificeert de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend als een van de verhuur afzonderlijke prestatie. Deze prestaties:

- worden afzonderlijk van de btw-behandeling van de verhuur op een hun eigen btw-merites getoetst;
- vormen doorgaans btw-belaste prestaties (tegen hoofdzakelijk 21% btw).

Bijkomende prestaties

Indien de vragen overwegend ontkennend worden beantwoord, kwalificeert de levering van prestaties waarvoor de servicekosten worden berekend als een bij de verhuur bijkomende prestatie (i.e. sprake van één enkele dienst). Deze prestaties:

- volgen volledig het btw-regime van de verhuur;
- zijn btw-belast indien de verhuur btw-belast is;
- zijn btw-vrijgesteld indien de verhuur btw-vrijgesteld is.

Zie bijlage II voor een schematische weergave van bovengenoemd toetsingskader.

2.10 Waarborgsom (artikel 11)

In artikel 11 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 11 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.

2.11 Boetebepaling (artikel 12)

In artikel 12.1 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 12.3 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 12. Zij kunnen artikel 12 doorhalen en – desgewenst – in artikel 13 een ander boetebeding opnemen. Doen zij dat niet en maken zij gebruik van het boetebeding in artikel 12, 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 12.1:

- 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 12.3:

een boete van € 10,00 per dag met een maximum van € 2.000,00. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 12.3 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.

2.12 Bijzondere bepalingen (artikel 13)

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.

2.13 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.