

De nieuwe ROZ-modelhuurovereenkomst woonruimte, een verbetering?

30-08-2017 11:25



Afgelopen april presenteerde de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) eindelijk haar nieuwe model huurovereenkomst voor woonruimte. Advocaat Huib Hielkema bespreekt de veranderingen ten opzichte van het vorige model.

Het oude model uit 2003 was hopeloos verouderd. Eigenlijk was het de laatste jaren onverstandig om dat model te gebruiken, omdat sommige regelingen verouderd waren, andere regelingen niet meer golden en ook omdat er regelingen ontbraken. Vastgoedjournaal berichtte er al [eerder over](#).

In dit eerste deel bespreken we de achtergronden van het nieuwe model en de keuzes die daarbij zijn gemaakt. Volgende week bespreken we in deel 2 de verbeteringen en de nieuwigheden in het nieuwe model, maar ook op de zaken die (nog) ontbreken of beter kunnen.

Waarom een nieuw model?

De ROZ geeft in [haar persbericht](#) toe dat vorige model verouderd was. Ook waren er in de afgelopen jaren wetwijzigingen die dwongen tot aanpassingen van huurcontracten zoals de Warmtewet en de wijzigingen rond de servicekosten, beide in 2014.

Volgens de ROZ zijn de belangrijkste wijzigingen in het model de boeteregelingen en het beter kunnen bestrijden van overlast als gevolg van onderverhuur (zoals via Airbnb) en als gevolg van hennepsteelt. De boetes in het oude model waren inderdaad grotendeels onbruikbaar geworden als gevolg van (inmiddels alweer enkele jaren oude) Europese jurisprudentie.

De ROZ heeft dus lang stil gezeten, maar kon nu niet langer meer wachten. De reden daarvan was de invoering op 1 juli 2016 van de Wet Doorstroming Huurmarkt. Deze wet heeft de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten en voor huurcontracten voor bepaalde doelgroepen aanmerkelijk verruimd. Het oude model was daardoor niet meer bruikbaar.

Doelgroep ROZ

De ROZ richt zich op institutionele en particuliere verhuurders. Gebruikers van het model moeten zich realiseren dat de ROZ de belangen behartigt van verhuurders en niet die van huurders. Niettemin heeft de ROZ wel stilgestaan bij het belang van de huurder en zijn enkele scherpe randjes weg gevijld. Ik noem hier art. 17.7 van de Algemene Bepalingen (AB) (dat garandeert dat de huurder niet hogere servicekosten hoeft te betalen bij gedeeltelijke leegstand van zijn wooncomplex) en art. 23 AB (dat de huurder een betere positie geeft als de woning op de begindatum nog niet beschikbaar is).

De ROZ richt zich **niet** op woningcorporaties, die eigen modellen hebben ontwikkeld.

Modellen voor woonruimte van de ROZ

Wat biedt de ROZ precies aan? Op [haar website](#) kunnen de volgende documenten gratis worden gedownload:

- Het nieuwe model huurovereenkomst;
- De nieuwe daarbij behorende Algemene Bepalingen (AB);
- Een handleiding voor het gebruik van het model;

Het nieuwe model is sinds kort ook beschikbaar in de Engelse taal. Verder zijn er de volgende niet recent aangepaste documenten (die stammen uit 1999):

- Eindinspectierapport
- Inspectierapport
- Opleveringsrapport woningen en kamers
- Overname overeenkomst
- Voorinspectie rapport

Eén model voor veel verschillende situaties

De ROZ heeft slechts één model gemaakt dat in veel situaties is te gebruiken, inclusief de nieuwe mogelijkheden van de Wet Doorstroming Huurmarkt. Daaraan kleeft wel meteen een nadeel.

Zo is het oppassen geblazen bij het invullen van het contract, omdat in de ene situatie de ene regeling van toepassing is en in de andere situatie de andere regeling. Daarbij kunnen gemakkelijk vergissingen worden gemaakt.

Het zou mijn voorkeur hebben te werken met verschillende modellen, omdat daarmee dit soort vergissingen beter worden kunnen voorkomen. Toch moet ik toegeven dat de wijze waarop de ROZ al deze mogelijkheden in één model heeft gestopt respect afdwingt. Het is een ingenieuze invuloefening geworden.

.... maar zeker niet alle situaties

Wie denkt dat met dit nieuwe model alle denkbare type huurcontracten voor woonruimte zijn inbegrepen komt bedrogen uit.

Zo ontbreken de specifieke huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet, de huurovereenkomst naar zijn aard voor korte duur, de overeenkomst voor hospitaerverhuur en de huurovereenkomst voor woningen die gehuurd worden door een woongroep. Dat is jammer.

Met name de verhuur aan woongroepen/woningdelers is de laatste jaren sterk in opmars. Dat komt doordat, indien een woning kamersgewijs zou worden verhuurd op basis van aparte kamerhuurcontracten, het puntensysteem voor kamers van toepassing is, terwijl indien dezelfde woning aan dezelfde bewonersgroep in gebruik wordt gegeven op één huurcontract met al die bewoners tezamen, de woning veelal in het geliberaliseerde segment voor een veel hogere totaalhuurprijs kan worden verhuurd zonder de mogelijkheid van huurprijsstoetsing door Huurcommissie.

Door de wijzigingen van het woningwaarderingstelsel, die het huidige (demissionaire) kabinet heeft ingevoerd, kunnen veel meer woningen dan voorheen geliberaliseerd worden verhuurd, zeker in gebieden waar de WOZ-waarde hoog is. Weliswaar kan in het model worden ingevuld dat de woning aan meer natuurlijke personen wordt verhuurd, maar het is niet aan te raden om dit model te gebruiken bij verhuur aan groepen bewoners, aangezien specifieke regelingen ontbreken voor mutaties in de woongroep, eventueel coöptatie, en hoe een einde kan worden gemaakt aan deze vorm van exploitatie indien de verhuurder daarmee wenst te stoppen.

Huur voor onbepaalde tijd met een initiële huurtermijn

De ROZ heeft nog een duidelijke keuze gemaakt. Dat betreft de normale huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (optie 2). Het is daarbij mogelijk, net als in het oude model, om een initiële minimale huurperiode in te vullen. Partijen kunnen gedurende die periode de huur niet opzeggen.

Bij de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt was er aanvankelijk enige verwarring over de vraag of dat nog wel mogelijk was. Er waren enkele partijen (zoals de NVM) die zich op het standpunt stelden dat, indien zo'n initiële minimale huurperiode (van 2 jaar of minder bij zelfstandige woonruimte) wordt afgesproken bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, de huurovereenkomst kwalificeert als de tijdelijke huurovereenkomst die op 1 juli 2016 is ingevoerd. En dan mag de huurder op grond van de wet altijd tussentijds opzeggen, ook al wordt hem dat in het contract verboden.

De gedachte bij die wettelijke regeling is dat de huurder, die tijdelijk huurt, tijdig op zoek moet gaan naar andere woonruimte en daarom niet moet vastzitten aan dubbele huurlasten zodra hij een nieuwe woning gevonden heeft. De meeste partijen echter waren het met die visie niet eens. Aan deze onduidelijkheid heeft de minister eind 2016 in een brief aan de Kamer een einde gemaakt door uit te leggen dat de Wet Doorstroming Huurmarkt niets beoogt te veranderen aan de reeds bestaande wettelijke en contractuele mogelijkheden.

Toch houdt de ROZ in de handleiding bij het contract voor de zekerheid een kleine slag om de arm. Dat is op zichzelf verstandig, omdat er pas echt 100% helderheid is zodra de Hoge Raad hierover een uitspraak heeft gedaan (maar dat kan nog lang duren). De praktijk heeft de brief van de minister op grote schaal omarmt; er worden veel huurcontracten voor onbepaalde tijd met een initiële huurtermijn tot stand gebracht, vooral in het duurdere segment. Het model van de ROZ dwingt dan overigens, anders dan het vorige model uit 2003, tot een initiële huurtermijn van 1 jaar, terwijl in de praktijk behoefte kan bestaan aan een andere termijn. De reden daarvan ontgaat mij en wordt helaas niet toegelicht.

Haastklus?

Bij de bestudering van het in april 2017 gepresenteerde model kon ik me niet helemaal aan de indruk

onttrekken dat het een haastklus is geweest, want bij de presentatie van het model waren er nog een aantal slordigheden, zoals vermelding van twee maal hetzelfde artikelnummer (artikel 3.4), waarvan de inhoud ook nog in strijd was met elkaar. Dat is inmiddels opgelost.

Verder maakt de website van de ROZ melding van twee kleine maar wel vervelende omissies in art. 19.9 AB (dat gaat over de plicht van de huurder de woning bij het einde van de huur netjes op te leveren).

Merkwaardig is dat de ROZ niets zegt over wat gebruikers moeten doen om de omissies het hoofd te bieden. Het ligt voor de hand de omissies te corrigeren in de huurovereenkomst zelf (bv. in art. 12, waar ruimte is opengelaten voor eigen regelingen). De ROZ had dit ook zelf standaard in het model kunnen opnemen, zolang de AB niet zijn gecorrigeerd, want de huurovereenkomst is anders de AB niet bij de rechtbank Den Haag gedeponeed.

[Huib Hielkema](#) is advocaat bij *Hielkema & co te Amsterdam*, *Vastgoedexperts met een focus op het huurrecht voor bedrijfs- en woonruimte*

Grote foto is van Freepik.

Rogier Hentenaar