

Het nieuwe ROZ-model huurovereenkomst woonruimte: wat kan er beter?

06-09-2017 09:23



Vandaag in het tweede deel bespreekt advocaat Huib Hielkema de verbeteringen en de nieuwigheden in het nieuwe ROZ-model huurovereenkomst woonruimte, maar hij signaleert ook dat er zaken ontbreken of beter kunnen.

Vorige week besprak ik de achtergronden van het nieuwe ROZ- model en keuzes die daarbij zijn gemaakt. Dat artikel [kunt u HIER teruglezen.](#)

Welke verbeteringen zitten er in het model 2017?

Artikelen in plaats van louter nummers

Het eerst dat opvalt is dat het model thans werkt met artikelen. Voorheen werd alleen het nummer van de betreffende bepaling genoemd, maar dat kon leiden tot onduidelijkheden en dat las niet lekker.

Boeteregelingen

Zoals opgemerkt, is één van de (noodzakelijke) verbeteringen ten opzichte van het oude model dat er nu specifieke boetebepalingen zijn bij specifieke ongewenste gedragingen van de huurder. Op deze wijze kan per huurovertrekking een boetebedrag worden ingevuld. De ROZ heeft er ongelukkigerwijs voor gekozen om de

boetebedragen zelf niet alvast in te vullen in het model en dat aan partijen zelf over te laten (in artikel 11 van de huurovereenkomst).

Wel oppert de ROZ in de handleiding bij het model suggesties voor te hanteren boetebedragen. Ik vind dat geen gelukkige keuze, omdat de gebruiker de boetebedragen nu steeds zelf moet invullen, terwijl meestal de suggesties van de ROZ zullen worden overgenomen. Beter zou zijn geweest alvast boetebedragen in te vullen die in de meeste gevallen adequaat kunnen worden geacht en erbij te vermelden dat binnen zekere grenzen daarvan kan worden afgeweken. Nu is er het risico dat vergeten wordt de boetebedragen in te vullen. Dat kan vervelende gevolgen hebben.

De ROZ heeft daarnaast ook nog een algemeen boetebeding opgenomen (artikel 11.2 van de huurovereenkomst), dat een boete koppelt aan alle overige mogelijke schendingen van de huurovereenkomst door de huurder. De ROZ zegt in de handleiding dat art. 11.2 bij professionele verhuurders niet van toepassing is. Het is echter nog maar de vraag of dergelijke bedingen als het gaat om niet-professionele verhuurders wel genade vinden bij de rechter.

Ook hier moet de gebruiker het boetebedrag zelf invullen en geeft de ROZ in de handleiding een suggestie (€ 10 per dag met een maximum van € 2.000).

Ik mis bij de boetebepalingen de uitdrukkelijke vermelding dat, indien de huurder in strijd handelt met de huurovereenkomst en de verhuurder aanspraak maakt op de boete, deze tevens de bevoegdheid heeft om de huurovereenkomst te ontbinden. De boetes staan immers op ernstige schendingen van zijn verplichtingen door de huurder (zoals illegale onderverhuur, hennep, verbouwingen zonder toestemming).

Verdere verbeteringen

- de verplichting van de huurder zijn winst aan de verhuurder af te dragen bij illegale onderverhuur en bij hennepcultuur e.d. (art. 11.1 sub d en e van de huurovereenkomst);
- een expliciet verbod om de woning aan toeristen te verhuren via websites als Airbnb (art. 2.1 AB);
- de verplichting van de huurder om mee te werken aan een onderzoek van de verhuurder, indien deze redenen heeft om aan te nemen dat de huurder de woning heeft onderverhuurd. En de verplichting om de personalia van de onderhuurder te verstrekken. (Artikel 2.2 AB);
- het (niet echt nodige, maar wel verstandige) verbod wijzigingen aan te brengen aan het gehuurde die de energie-index van de woning verslechteren (artikel 4.4 AB);
- het verbod om niet behangen wanden te behangen, stickers op verfwerk te plakken, vloerbedekking vast te lijmen en het gebod om door de huurder aangebrachte structuurverf, granol en dergelijke bij het einde van de huur te verwijderen (artikel 4.10 AB);
- de verplichting van de huurder een inboedelverzekering te hebben (art. 13.7 AB), kennelijk om bij geschillen over schade van de huurder als gevolg bv. gebreken, betaling van een schadevergoeding te ontlopen (in de hoop dat de verzekeraar geen regres neemt);
- aanpassing van het model aan de in 2014 ingevoerde Warmtewet (art. 17.3 AB), maar ik mis de wettelijk voorgeschreven geschillenregeling, termijn de huidige praktijk, waarbij de huurcommissie zich bevoegd acht, op gespannen voet lijkt te staan met de wet en niet alle typen geschillen dekt;
- opvallend is dat de ROZ heeft ervoor gekozen de verhuurder te verplichten de aanzegging dat de huur eindigt bij tijdelijke huurovereenkomsten (optie 3) aangetekend te verzenden (art. 18.2 AB). Door deze vorm van verzending contractueel te verplichten loopt de verhuurder, die de aanzegging niet aangetekend heeft verzonden maar het bereiken daarvan door de huurder wel anderszins kan bewijzen, het risico dat de huurder zich alsnog op huurbescherming kan beroepen.

Wat ontbreekt er in het model en wat kan/moet anders?

Er zijn ook kritische noten te kraken en er zijn zaken die ontbreken:

- ik mis de verplichting van de huurder om, indien hij meldt overlast van derden te hebben, zijn volledige medewerking te verlenen aan het onderzoek en eventuele (rechts)maatregelen van de verhuurder daartegen. Dit om te voorkomen dat de huurder, die klaagt en actie van zijn verhuurder verlangt, stil blijft zitten en op geen enkele manier meewerkt aan de bestrijding van de overlast, waardoor het lastig is het bewijs rond te krijgen;
- ik mis het verbod aan de huurder strafbare feiten te plegen vanuit het gehuurde die afbreuk (kunnen) doen aan de woning of de woonomgeving;
- ik mis het verbod de woning te gebruiken als pied-à-terre. Indien een woning weinig wordt gebruikt, bemoeilijkt dat het beheer en wordt de aanvechting voor sommige huurders om er ongewenst gebruik van te (laten) maken groter;
- ik mis een regeling die de huurder verplicht zijn enige hoofdverblijf in de woning te hebben. Dit om te voorkomen dat de rechter een dubbel hoofdverblijf sanctioneert (zoals in kantonrechter Amsterdam 27 juli 2005, WR2005/90);
- ik mis een regeling die de bewijslast, dat huurder de woning zelf bewoont en niet aan derden in gebruik heeft gegeven, bij de huurder legt, indien de verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat zulks wel het geval is. Het rondkrijgen van het bewijs van onderverhuur is soms erg lastig. Bewijsovereenkomsten kunnen dat vergemakkelijken;
- ik mis de verplichting van de huurder om aan de verhuurder opgave te doen van de samenstelling van zijn huishouden en mutaties daarin tijdens de looptijd van de huur;
- ik mis de verplichting van de huurder om zich in te schrijven in de basisregistratie personen van de gemeente en ervoor te zorgen dat zijn huisgenoten dat ook doen;
- ik mis een verbod van overbewoning. Huurders mogen in beginsel eenieder, die tot zijn huishouding behoort, bij zich in de woning laten wonen, maar sommige woningen zijn te klein voor het huishouden van de huurder, bv. éénpersoonsstudio's (of, zoals dat tegenwoordig heet: microwoningen). Dit verbod kan actie tegen bv. overlast vergemakkelijken;
- ik mis, net als bij het vorige model, een regeling voor periodieke aanpassing van de huurprijs aan ontwikkelingen in de markt, indien het gaat om zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs. Ik vind dit echt een gebrek aan het model, te meer daar er in de handleiding met geen woord wordt gerept over de juridische mogelijkheden. Daarom een korte toelichting: Bij geliberaliseerde huur kan de verhuurder de huurprijs periodiek laten aanpassen aan de marktontwikkelingen. De wettelijke regeling die dit mogelijk maakt dwingt echter tot een tijdrovende, dure en omslachtige rechtsgang, waarbij het volgens de huidige stand in de jurisprudentie niet eens zeker is of in alle gevallen de rechter de marktprijs vaststelt. De wet sluit een contractuele regeling voor periodieke huurprijsaanpassing aan het marktniveau niet uit, zodat het bijna altijd de voorkeur verdient daarvoor een regeling in het contract op te nemen die eenvoudiger, sneller en zekerder is;
- ik mis een regeling die erin voorziet dat, indien aan de huurder service wordt verleend waarvoor geen vergoeding verschuldigd is volgens de huurovereenkomst, de service geacht moet worden om niet te worden geleverd. Dit om te voorkomen dat in de valkuil van de all-in regeling wordt getrapt, waarbij een forse strafkorting op de huurprijs dreigt (halvering van de huur gedurende de verdere looptijd van de huur).

Woningcorporaties helemaal buiten beschouwing laten?

Ten slotte nog het volgende: Hoewel het model vooral door particuliere en institutionele beleggers zal worden gebruikt en de ROZ zich ook op deze doelgroepen richt, zal het model toch ook gebruikt worden door woningcorporaties.

Dat gebeurt nu ook al, met name in het duurdere huursegment. Kennelijke vinden die corporaties dat de door Aedes vervaardigde modellen (die veel woningcorporaties naar eigen wens bewerken), te veel gericht zijn op het sociale huursegment. Voor die gevallen mis ik in de handleiding van de ROZ de waarschuwing dat corporaties tijdelijke huurcontracten (optie 3) niet altijd mogen gebruiken.

Verder mis ik een regeling (die overigens ook Aedes niet heeft) die scheefhuren bestrijdt. Dat is sinds de wijziging van de Woningwet in 2015 des te belangrijker. Immers corporaties zijn op grond van de Woningwet verplicht hun woningen goedkoop te verhuren aan mensen met een laag inkomen. Deze regeling is geïntroduceerd om (goedkope en dure) scheefheid in het wonen te bestrijden.

Echter de wetgever heeft verzuimd om corporaties te faciliteren om scheefheid te bestrijden tijdens de duur van huurovereenkomst. De huidige (goedkope) scheefheid in het wonen is immers vooral ontstaan doordat huurders wel een maatschappelijke carrière maken en dus in de loop van de tijd meer zijn gaan verdienen, maar blijven zitten in hun goedkope sociale huurwoning.

Het is een bekend fenomeen in de sociale huursector. Naarmate de huurprijs lager is, zal de huurder minder geneigd zijn te verhuizen, want hij weet dat hij dan altijd een stuk duurder uit is. Dit kan worden opgelost door in de huurovereenkomst een regeling op te nemen die erin voorziet dat de huurprijs substantieel stijgt bij een inkomensstijging van de huurder. Hiervoor zijn technieken voorhanden, die eerder ook zijn gebruikt in het experiment 'Huur-Op-Maat, dat enkele jaren geleden heeft plaatsgehad.

Nog werk aan de winkel

Kortom: er is nog wel wat werk aan de winkel voor de ROZ. Niettemin is geen enkel modelcontract perfect en 100% waterdicht. Er is altijd voortschrijdend inzicht, door wetswijzigingen, door rechtspraak of door maatschappelijke ontwikkelingen.

[Huib Hielkema](#) is advocaat bij *Hielkema & co* te Amsterdam, Vastgoedexperts met een focus op het huurrecht voor bedrijfs- en woonruimte. Bovenstaand artikel is een verkorte weergave van [het oorspronkelijke artikel dat u HIER op de site van Hielkema & co na kunt lezen](#).

Rogier Hentenaar