

BEKNOPTTE TOELICHTING VAN ENKELE BELANGRIJKE ASPECTEN VAN HET HUURRECHT VOOR WOONRUIMTE

VERENIGING VAN VERHUURMAKELAARS

5 OKTOBER 2016

Deze toelichting is opgesteld door Hielkema & co advocaten te Amsterdam. Aanbevolen wordt om bij vragen in concrete gevallen een deskundige te raadplegen en niet uitsluitend af te gaan op de algemene tekst van deze beknopte toelichting. Iedere aansprakelijkheid van de VVA en van Hielkema & co advocaten voor nadelige gevolgen van het gebruik van (de tekst van) dit informatieblad wordt uitgesloten.

Inleidende opmerkingen

Het huurrecht voor woonruimte is zeer ingewikkeld. Dat komt voornamelijk doordat er veel wettelijke regelingen zijn en doordat een groot aantal van de wettelijke regelingen zogenaamd dwingend recht bevatten. Dat betekent dat, indien in de huurovereenkomst wordt afgeweken van de wet, de partij die het uitkomt - meestal de huurder - de huurovereenkomst kan negeren en een beroep kan doen op de wet. Dat leidt er toe dat, indien twee partijen een huurovereenkomst met elkaar tot stand brengen, zij er niet altijd zeker van kunnen zijn dat al hetgeen zij afgesproken hebben, juridisch ook afdwingbaar is.

De reden van het dwingendrechtelijke karakter van veel wettelijke regelingen is dat de wetgever vindt dat de huurder ten opzichte van de verhuurder veelal een zwakkere positie heeft, zodat de huurder (wettelijke) bescherming nodig heeft. Deze wettelijke bescherming heeft vooral (maar niet uitsluitend) betrekking op de beëindiging van de huurovereenkomst en op de hoogte van de huurprijs.

Dit informatieblad beoogt geen compleet beeld van het huurrecht te geven. Dat is onmogelijk. Het informatieblad belicht slechts op beknopte wijze de belangrijkste aspecten van het huurrecht.

Dit informatieblad is tot stand gekomen met het oog op de praktijk van makelaars aangesloten bij de Vereniging van Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA). Makelaars van de VVA staan de ene keer de verhuurder bij en de andere keer de huurder (veelal expats). Het gaat bij de bemiddeling door VVA-makelaars vaak om (gestoffeerde en/of meubileerde) woonruimte die geliberaliseerd is, dat wil zeggen woningen die qua puntental uitstijgen boven de wettelijke liberalisatiegrens (die thans € 710,68 per maand bedraagt bij een puntental van thans 146 of meer). Daarbij wenst de verhuurder doorgaans dat de huurovereenkomst een initiële minimale huurtermijn heeft.

Dit informatieblad heeft uitsluitend betrekking op de huur en verhuur van zelfstandige woonruimte.

Huurbescherming

De huurder wordt in Nederland vergaand beschermd tegen opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder. De verhuurder kan slechts in een aantal gevallen, die nauwkeurig in de wet zijn omschreven, de huur beëindigen. De belangrijkste opzeggronden zijn:

- de verhuurder heeft het gehuurde dringend nodig voor eigen gebruik;
- partijen zijn een huurovereenkomst voor bepaalde tijd overeengekomen, waarbij is afgesproken dat de verhuurder de woning na afloop zelf gaat bewonen (ook wel 'tussenhuur' genoemd).

Deze laatste grond wordt hierna nader uitgewerkt (bij Model C).

Huuropzegging

Indien de verhuurder meent een goede grond te hebben om de huurovereenkomst op te zeggen, moet hij dat doen door middel van een aangetekende brief of een deurwaardersexploot. Hij moet daarin de grond van de opzegging vermelden. En hij moet daarin een opzegtermijn in acht nemen. Die bedraagt minimaal drie maanden. Daar komt voor elk jaar dat de huurder in het gehuurde heeft gewoond een maand bij, met een maximum van in totaal zes maanden.

De huurder, die de huur wil opzeggen, heeft een opzegtermijn van een maand, ervan uitgaande dat de huur per maand wordt betaald. Daarvan kan niet bij contract worden afgeweken.

Het is in veel gevallen mogelijk om een minimale eerste huurtermijn af te spreken, gedurende welke de huurder en/of de verhuurder de huur niet kan opzeggen. Het is daarnaast mogelijk om daarvan af te wijken, bijvoorbeeld indien het werk van de huurder minimaal 50 of 100 km het gehuurde wordt verplaatst. Dat laatste wordt meestal de diplomatenclausule genoemd.

Modelovereenkomsten van de VVA

Tot 1 juli 2016 was het in slechts een beperkt aantal gevallen mogelijk om tijdelijke huurcontracten te sluiten. Sinds deze datum zijn de mogelijkheden daarvoor aanmerkelijk verruimd. De VVA hanteert sindsdien vier modellen voor huurcontracten:

- Model A: de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd;
- Model B: de huurovereenkomst voor bepaalde tijd met een maximale duur van twee jaar;
- Model C: de zogenaamde tussenhuurovereenkomst (waarbij de verhuurder na afloop de woning zelf gaat bewonen);
- Model D: verhuur op grond van de Leegstandwet.

Al deze modellen hebben betrekking op de verhuur van zelfstandige woonruimte.

Model A: Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

Bij dit model heeft de huurder volledige huurbescherming.

Het is mogelijk om af te spreken dat de huurder (en/of de verhuurder) gedurende een initiële periode de huur niet kan opzeggen. Dat geeft de verhuurder gedurende enige tijd zekerheid omtrent de huurinkomsten. Niet 100% kan worden uitgesloten dat, als een dergelijke afspraak wordt gemaakt, deze huurovereenkomst wordt gekwalificeerd als een Model B huurovereenkomst (in welk geval de huurder geen huurbescherming heeft en deze het recht om de huur tussentijds op te zeggen, ook als dat contractueel is uitgesloten). Model A van de VVA is zodanig geformuleerd dat dit risico is geminimaliseerd.

Model B: Huurovereenkomst voor maximaal twee jaar (zelfstandige woonruimte)

Het is sinds 1 juli 2016 mogelijk om voor zelfstandige woonruimte huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar af te sluiten. De huurder heeft bij dit type huurcontract geen huurbescherming. Als de verhuurder dat wil, moet de huurder dus vertrekken na afloop van de afgesproken huurtermijn. De huurovereenkomst voor maximaal twee jaar hoeft niet te worden opgezegd.

Voorwaarde is wel dat de verhuurder tussen drie maanden en één maand voor het einde van de huurovereenkomst schriftelijk aan de huurder meedeelt dat de huurovereenkomst tijdelijk is en dat de huurder moet vertrekken op de overeengekomen einddatum. Het verdient aanbeveling deze schriftelijke kennisgeving aangetekend te verzenden. Wordt deze kennisgeving niet of niet op het juiste moment verzonden door de verhuurder, dan verandert de huurovereenkomst voor bepaalde tijd automatisch in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met huurbescherming voor de huurder en behoeft de huurder de woning niet op de overeengekomen einddatum te verlaten.

Het gaat hier om een huurovereenkomst voor *maximaal* twee jaar. Het is dus ook mogelijk een huurovereenkomst voor bijvoorbeeld acht maanden of een jaar af te sluiten. Het is niet mogelijk een eenmaal aangegane tijdelijk huurovereenkomst te verlengen. Wordt de huurovereenkomst toch verlengd, dan verandert de huurovereenkomst voor bepaalde tijd automatisch in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met huurbescherming voor de huurder. De huurder hoeft de woning dan niet op de overeengekomen einddatum te verlaten.

De huurder heeft alleen bij dit model het wettelijk recht om de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen wanneer hij wil. Hij moet daarbij een opzegtermijn van een maand in acht nemen. De verhuurder kan de huurovereenkomst niet tussentijds opzeggen. De verhuurder is dus gebonden aan de overeengekomen termijn. De verhuurder die zekerheid wil over een minimale huurperiode, doet er dus verstandig aan om niet een huurovereenkomst volgens Model B te sluiten. Maar de verhuurder die juist absolute zekerheid wil over het vertrek van de huurder na afloop van de overeengekomen duur, doet er verstandig aan wel de huurovereenkomst volgens Model B te kiezen.

De huurder heeft de mogelijkheid om de huurcommissie te laten bepalen of de overeengekomen huurprijs niet te hoog is. De huurder heeft daarvoor de tijd tot 6 maanden *na het einde* van de huurovereenkomst. De wettelijke regeling is op dit punt niet helemaal duidelijk, maar aangenomen wordt dat wordt bedoeld 6 maanden na het einde van de afgesproken huurtermijn. Als de woning meer dan 145 punten waard is, dan is deze geliberaliseerd en valt deze in de vrije sector. De huurcommissie zal de huurprijs dan ongemoeid laten. Als de woning 145 punten of minder waard is, dan zal de huurcommissie de huurprijs vaststellen op het maximaal wettelijke niveau behorend bij het puntental van de woning. De huurcommissie doet dat met terugwerkende kracht tot de aanvang van de huurovereenkomst.

Model C: Huurovereenkomst voor bepaalde tijd (tussenhuur)

De huurovereenkomst voor bepaalde tijd (tussenhuur) is er voor de situatie dat huurder en verhuurder afspreken dat de huurovereenkomst tijdelijk is, omdat het de bedoeling is dat de verhuurder na afloop van de afgesproken huurtermijn de woning zelf gaat bewonen.

Deze huurovereenkomst dient door de verhuurder tijdig te worden opgezegd.

Het is bij dit model mogelijk dat de huur wordt verlengd met een bepaalde tijd, bijvoorbeeld als de verhuurder langer dan voorzien elders wenst te verblijven. Daartoe is in artikel 3.1 een regeling opgenomen. De verhuurder moet dan uiterlijk 2 maanden voor de einddatum van de huurovereenkomst schriftelijk aan de huurder meedelen dat de huurovereenkomst wordt verlengd met een door de verhuurder te kiezen periode. Het spreekt voor zich dat de nieuwe periode zoveel mogelijk wordt gekoppeld aan de nieuwe datum waarop de verhuurder verwacht te willen gaan wonen in de woning. De huurder heeft dan wel het recht om de huur op te zeggen. Het verdient aanbeveling deze brief tijdig aangetekend (en per e-mail en per gewone post) te verzenden aan de huurder en de huurder te vragen om zijn instemming. Het verdient aanbeveling alvorens deze brief te verzenden hierover met de huurder in overleg te treden.

Het is mogelijk om een dergelijke verlenging (binnen zekere grenzen) te herhalen.

Als er een einde komt aan de huurovereenkomst, maar de verhuurder is nog niet van plan in de woning te gaan wonen, is het mogelijk om met een nieuwe huurder eenzelfde huurovereenkomst aan te gaan.

In artikel 3.5 is bepaald dat de huurder een boete verbeurt als hij niet vertrekt op de afgesproken datum. Indien de huurder de boete in een juridische procedure ter discussie stelt, wijst de rechter de boete mogelijk niet altijd toe.

Model D: Huurovereenkomst Leegstandwet (te koop staande koop- of huurwoning)

Het model huurovereenkomst Leegstandwet is uitsluitend bedoeld voor de situatie dat de woning te koop staat. Dat kan een woning zijn:

- die voorheen door de eigenaar werd bewoond;
- die voorheen op gewone wijze (dus niet op basis van de Leegstandwet) werd verhuurd en dus bewoond werd door een huurder.

Er gelden verschillende regels voor deze 2 typen te koop staande woningen.

Leegstandwetverhuur is alleen mogelijk na een vooraf verkregen Leegstandwetvergunning van de gemeente. In de huurovereenkomst moeten diverse gegevens van de Leegstandwetvergunning worden vermeld. Indien hier niet aan is voldaan, is de Leegstandwet niet van toepassing en heeft de huurder recht op gewone huurbescherming.

Bij Leegstandwetverhuur heeft de huurder geen huurbescherming. Dat betekent dat de verhuurder de huur kan opzeggen wanneer hij wil met in achtneming van de gewone voor hem geldende wettelijke opzegtermijn.

Bij Leegstandwetverhuur is het woningwaarderingstelsel niet van toepassing als het gaat om een woning die voorheen door de eigenaar werd bewoond (te koop staande koopwoning). Dat betekent dat de huurprijsvorming vrij is en de huurder de huurprijs niet aan de huurcommissie ter toetsing kan voorleggen.

Bij Leegstandwetverhuur is het woningwaarderingstelsel wel van toepassing als het gaat om een woning die voorheen op gewone wijze (dus niet op basis van de Leegstandwet) werd verhuurd. De maximale huurprijs wordt dan in de vergunning vermeld.

Een Leegstandwetvergunning is altijd tijdelijk en dient, indien gewenst, tijdig te worden verlengd door dat bij de gemeente aan te vragen. Als de verhuurder en de huurder de huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet willen verlengen tot een datum na de vergunningsduur, zal de verhuurder voor het einde van de huurovereenkomst verlenging van de vergunning moeten aanvragen bij de gemeente. Doet hij dat niet (tijdig), dan kan de huurder zich op huurbescherming beroepen. Als de vergunning wel verlengd is, maar de verhuurder vergeet dat aan de huurder voor het einde van de huurovereenkomst mee te delen: ook dan kan de huurder zich op huurbescherming beroepen.

Short Stay

Volgens beleidsregels van de gemeente Amsterdam mogen woningen niet zonder vergunning verhuurd worden voor een kortere termijn dan 6 maanden. De verhuurder die in strijd hiermee handelt, kan geconfronteerd worden met forse boetes van de gemeente Amsterdam.

Zie voor nadere informatie: [Link Shortstaybeleid Amsterdam](#).

All-in prijs

Het is niet verstandig een zogenaamde all-in prijs overeen te komen. Aangeraden wordt altijd de kale huurprijs enerzijds en de kosten van leveringen en diensten anderzijds uit te splitsen in de huurovereenkomst. Doet de verhuurder dit niet, dan kan de huurder in een speciale procedure bij de Huurcommissie forse huurverlaging bewerkstelligen. Deze mogelijkheid geldt in veel gevallen ook in het duurdere geliberaliseerde segment.

Servicekosten en gestoffeerde/gemeubileerde woonruimte

Indien de verhuurder naast de ter beschikking stelling van de woonruimte service verleent aan de huurder, verdient het aanbeveling alle vormen van deze service te benoemen in de huurovereenkomst. Het kan hierbij gaan om de levering van energie, water, kabeltelevisie, internetdiensten, warm water, stoffering, meubilering et cetera.

De huurder heeft het recht om deze servicekosten te laten toetsen door de Huurcommissie. De huurder heeft dat recht ook in het duurdere geliberaliseerde segment, maar daarvoor kan hij niet terecht bij de Huurcommissie, maar bij de rechtbank. Slechts de werkelijke kosten die de verhuurder heeft mogen aan de huurder worden doorberekend.

De berekeningswijze van door de verhuurder aan de huurder geleverde roerende zaken (stoffering, meubilering) is als volgt. Eerst wordt de zogenaamde gebruikswaarde getaxeerd. Vervolgens wordt het desbetreffende totaalbedrag gedeeld door 60.

Woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs

Woningen met een aanvangshuurprijs van meer dan € 710,68 per maand (deze grens blijft gelden in de periode 2016 tot en met 2018. Daarna wijzigt deze grens wellicht) zijn in principe geliberaliseerd. Dat wil zeggen dat het woningwaarderingstelsel (ook wel puntenstelsel geheten) daarop niet van toepassing is en de huurcommissie niet bevoegd is over de huurprijs te oordelen. Er is echter een belangrijke uitzondering. De huurder heeft altijd het recht om binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst - voor Model B geldt een afwijkende termijn; zie hierboven - aan de huurcommissie te verzoeken te bepalen hoeveel punten de woning waard is. Als de woning 146 punten of meer waard is (dit puntental kan in de toekomst aan wijziging onderhevig zijn), dan is de woning geliberaliseerd en geeft de huurcommissie geen oordeel over de huurprijs. Maar als de Huurcommissie vaststelt dat de woning minder dan 146 punten waard is, dan is het puntenstelsel toch van toepassing, en zal de Huurcommissie de huurprijs vanaf de aanvang van de huurovereenkomst vaststellen op de bij het puntental van de woning behorende huurprijs.

Voor de hiervoor bedoelde huurovereenkomst voor maximaal twee jaar (Model B) geldt een afwijkende termijn. In dat geval heeft de huurder tot zes maanden na afloop van de huurovereenkomst de tijd om een procedure bij de Huurcommissie te starten voor de toetsing van de aanvangshuurprijs. Uit de wet blijkt niet duidelijk of daarmee wordt bedoeld na afloop van de overeengekomen (eerste) huurtermijn of, indien de huur verlengd wordt, na afloop alsdan van de huurovereenkomst.

Indien de woning minder dan 146 punten waard is, maar de huurder verzuimt om binnen de hiervoor bedoelde termijn naar de Huurcommissie te gaan, is de woning voor deze huurder geliberaliseerd, indien de overeengekomen huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt.

Het is volgens de wet mogelijk om de huurprijs van een woning met een geliberaliseerde huurprijs om de zoveel tijd - de wet bepaalt niet hoe vaak dat mag - aan te passen aan het marktniveau. De wet schrijft daar een ingewikkelde juridische procedure voor. Deze procedure is alleen bedoeld voor de verhuurder die een huurverhoging wil omdat de marktprijzen zijn gestegen. Er bestaat geen wettelijke procedure voor de huurder die een huurverlaging wil bewerkstelligen als de marktprijzen zijn gedaald.

De VVA heeft in haar Algemene Bepalingen Huurovereenkomst een alternatieve regeling opgenomen. Deze komt erop neer dat beide partijen het recht hebben om om de vijf jaar de huurprijs te laten aanpassen aan het dan geldende marktniveau. Dat marktniveau wordt vastgesteld door door partijen aan te wijzen makelaars. Hiervoor is dus in beginsel geen juridische procedure nodig.

Bemiddelingskosten

Er is lange tijd onzekerheid geweest over de vraag wanneer een makelaar bemiddelingskosten aan de huurder in rekening mogen brengen. De Hoge Raad heeft in een belangrijke uitspraak in oktober 2015 helderheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat, als een makelaar woonruimte presenteert op het internet zonder de contactgegevens van de verhuurder te vermelden, hij geacht wordt een bemiddelingsovereenkomst te hebben met de verhuurder (ook al betaalt de verhuurder hem daar niets voor). In dat geval bepaalt de wet dat het de makelaar niet vrijstaat bemiddelingskosten aan de huurder in rekening te brengen.

Woningdelen/woongroepen

Soms worden woningen verhuurd aan een groep van individuen. De gemeente Amsterdam heeft hiervoor beleidsregels opgesteld die deze vorm van verhuur beperkt. Verwezen wordt naar de website van de gemeente Amsterdam: [Link bijzondere woonsituaties Amsterdam](#). De verhuurder die in strijd hiermee handelt, kan geconfronteerd worden met forse boetes van de gemeente Amsterdam.

Energieprestatie van de woning

Het is vanuit verhuurdersperspectief altijd aan te raden de energieprestatie van de woning te laten vastleggen door een deskundige in de vorm van een zogenaamde energie-index. Dat levert over het algemeen een hogere huurprijs op. Voorwaarde is wel dat het bewijs van de energie-index bij aanvang van de huurovereenkomst aan de huurder wordt overhandigd. Dit is standaard opgenomen in de VVA-modellen.

Warmtewet

Sinds 1 januari 2015 geldt de Warmtewet. Deze wet heeft gevolgen voor de situatie waarbij de verhuurder warmte en warm water levert aan de huurder door middel van een (collectieve) cv-installatie, zoals een blokverwarming of een warmte-/koude-installatie. In dat geval gelden er bijzondere regels en wordt aangeraden een deskundige te raadplegen.

Het is overigens de bedoeling dat de Warmtewet wordt gewijzigd, zodanig dat bij huur en verhuur deze bijzondere regels grotendeels niet meer gelden.

Huisvestingsvergunning

In de regio Amsterdam gelden op grond van de Huisvestingsverordening regels voor het in gebruik nemen van zelfstandige woningen tot een zekere huurprijsgrens (het niveau van de liberalisatiegrens). De verhuurder die in strijd hiermee handelt, kan geconfronteerd worden met forse boetes van de gemeente Amsterdam.