

April 21, 2017

## **We vallen met de deur in huis: het nieuwe ROZ-model voor woonruimte is beschikbaar!**

### **Vernieuwing na 14 jaar!**

Vorig jaar informeerden wij u via verschillende kanalen over de flexibilisering van het woonruimte huurrecht (onder meer over de verruiming met tijdelijke huurovereenkomsten) per 1 juli 2016 en over de huursombenadering (relevant voor coöperaties). Kort gezegd is het voortaan mogelijk kortlopende huurovereenkomsten (twee of vijf jaar) te sluiten zonder dat een opzegging is vereist om deze te doen eindigen.

Ondertussen was de Raad voor de Onroerende Zaken (ROZ), in het bijzonder de Juridische Commissie Huurzaken, drukdoende met de herziening van het enigszins gedateerde ROZ-standaardmodel voor woonruimte (uit 2003). Deze week, 18 april jl. publiceerde de ROZ op haar website het nieuwe standaardmodel. Bij dit model horen eveneens vernieuwde standaard algemene bepalingen en een actuele handleiding.

Traditiegetrouw is de omvang van de huurovereenkomst te overzien (zeker na verwijdering van tekstblokken die in het betreffende geval niet van toepassing zijn) en zijn de algemene bepalingen vrij uitgebreid.

### **Welke wijzigingen vallen op?**

Het standaardmodel is een keuzemenu geworden. Dit geldt zowel voor de duur van de huurovereenkomst (er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een bepaalde duur met een einde van rechtswege of voor een langere huurrelatie) als ook voor de doelgroep, bijvoorbeeld verhuur aan jongeren of ouderen. Indien een huurder niet langer tot de 'gekozen' doelgroep behoort, kan een verhuurder de huurovereenkomst opzeggen met een beroep op 'dringend eigen gebruik'. Voor de bedoeling van partijen ten aanzien van de looptijd (bij het aangaan van de huur) is al plaats gemaakt in de considerans. Dit juichen wij toe met het oog op eventuele toekomstige procedures, waarbij een rechter altijd zal willen vaststellen wat partijen bij aanvang van de overeenkomst voor ogen stond. Een considerans is daarbij een belangrijk hulpmiddel.

Bekeken door een verhuurdersbril (welke reputatie de ROZ van oudsher heeft (gehad)) ogen de eerste artikelen van het nieuwe standaardmodel huurdersvriendelijk. Zo wordt expliciet benoemd wat de consequenties zijn van bijvoorbeeld het overschrijden van een overeengekomen bepaalde termijn of het nalaten van de waarschuwingsplicht bij tijdelijke huurovereenkomsten: huurbescherming voor de huurder. Dit volgt reeds uit de wet, maar voorziet niettemin in een heldere informatieverstrekking aan enerzijds bemiddelaars of adviseurs en anderzijds aan (niet professionele) huurders.

# Looptijd; een kritische noot

Het keuzemenu voorziet in vier smaken qua looptijd. Opties 1 en 2 zien op een overeenkomst voor onbepaalde tijd en opties 3 en 4 op een overeenkomst voor bepaalde tijd. Optie 2 sluit aan bij een brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 2 december 2016 waarin is bevestigd dat de nieuwe regels per 1 juli 2016 zijn bedoeld als een extra alternatief en dat aan de 'bestendige' praktijk geen afbreuk wordt gedaan. Die praktijk zou zijn (zoals nu ook de tekst in het standaardmodel luidt): 'Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf maanden'. Optie 2 zou (volgens de ROZ en de minister) de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd buiten de wettelijke regeling voor de tijdelijke huurovereenkomsten (met een einde van rechtswege en een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voor de huurder) moeten houden. In de markt komt deze variant inmiddels meer voor.

Onzes inziens loopt de verhuurder met optie 2 wel een risico. Immers, de wet bepaalt (in artikel 7:271 lid 2 BW) dat als een huurovereenkomst voor woonruimte wordt gesloten voor een onbepaalde tijd, beide partijen op ieder gewenst moment de huurovereenkomst kunnen opzeggen. De in de optie 2 opgenomen minimum duur van 12 maanden (gedurende welke periode partijen de huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging mogen beëindigen) lijkt dan ook nietig. Die nietigheid leiden wij af uit artikel 7:271 lid 7 BW: '(...) of waarbij van andere bepalingen van dit artikel [7:271 BW] wordt afgeweken, is nietig'. Een nietig beding vereist geen nadere acties van een huurder. In dat verband verwijzen wij naar een brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 3 februari 2017 (pagina 3 en 4) die die nietigheid in een ander verband (namelijk artikel 7:271 lid 1 BW) heeft onderstreept. De woordkeuze van optie 2 achten wij daarom ongelukkig en wij zouden liever zien dat gesproken wordt van een huurovereenkomst voor bepaalde termijn met een verlenging voor onbepaalde tijd.

In de handleiding staat de ROZ overigens expliciet stil bij de discussie die over (de haalbaarheid van) optie 2 bestaat. Tijd, en met name de rechtspraak, zal leren of optie 2 standhoudt.

Wij zouden zelf eerder opteren voor een alternatief dat bestaat uit een eerste bepaalde termijn van één jaar (omdat wij begrip hebben voor de kosten die gepaard gaan met een nieuwe huurder), welke overeenkomst wordt verlengd voor onbepaalde tijd, waarbij expliciet is benoemd dat partijen niet onder de nieuwe tijdelijke overeenkomsten beogen te vallen (en nadrukkelijk uitgaan van een opzegging om de huurovereenkomst te doen eindigen). Dit sluit ook aan bij het oorspronkelijke artikel 3 van het voorgaande standaardmodel van de ROZ voor woonruimte (uit 2003).

## Overige wijzigingen

Het nieuwe standaardmodel houdt verder rekening met medehuurders, maakt onderscheid tussen de sociale en vrije sector (als het gaat om de indexering), staat stil bij (de risico's van) all-in huur en bevat voorts een onderscheid tussen de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten. Voorheen werd dit met name behandeld in de algemene bepalingen. Ook is een artikel toegevoegd waarin een waarborgsom wordt afgesproken, met de keuzemogelijkheid of de verhuurder over dit bedrag wel of geen rente vergoedt. De boetebepaling is tot slot (uit de algemene bepalingen) overgeheveld naar de huurovereenkomst zelf en er zijn diverse boetes uitgeschreven die gekoppeld zijn aan specifieke overtredingen. Ook is aan iedere boete een maximumbedrag toegekend. Dit is een wijziging die de verhuurders zullen toejuichen, omdat de eerdere boetebepaling geen standhield in juridische geschillen. Rechters toetsen immers sinds enige tijd (ook) ambtshalve aan de Europeesrechtelijke richtlijnen die consumenten beschermen. Gehandhaafd in het nieuwe standaardmodel is de ruimte voor bijzondere bepalingen voor zover de algemene bepalingen niet daarin voorzien (denk aan een huurbeding, voorkeursrecht van koop enzovoorts).

Uiteraard bevatten ook de algemene bepalingen wijzigingen ten opzichte van het model uit 2003. Voorbeelden hiervan zijn de benoeming van AirBnB (en soort gelijke bijverdienmodellen) in het onderverhuurverbod en een meer uitgebreide regeling ten aanzien van veranderingen die huurder aan het gehuurde wenst aan te brengen. Hiervan kan worden

afgeweken in artikel 12 (bijzondere bepalingen) van de huurovereenkomst.

## Inhouse seminar

Mocht u interesse hebben in het bijwonen van een inhouse seminar over het nieuwe ROZ-model woonruimte, dan kunt u die interesse alvast kenbaar maken door ons een mail te sturen en voegen wij u graag toe aan de genodigdenlijst.

## Your Key Contacts



**Cornélie Arnouts**

Partner, Amsterdam

D +31 20 795 34 96

M +31 6 50 21 39 68

[cornelie.arnouts@dentons.com](mailto:cornelie.arnouts@dentons.com)



**Justine van Lochem**

Senior Associate,

Amsterdam

D +31 20 795 37 58

M +31 6 29 73 53 55

[justine.vanlochem@dentons.com](mailto:justine.vanlochem@dentons.com)