



Universiteit
Leiden
The Netherlands

De vernieuwde Huurovereenkomst Woonruimte van de ROZ: een nadere analyse

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2024). De vernieuwde Huurovereenkomst Woonruimte van de ROZ: een nadere analyse. *Tijdschrift Huurrecht In Praktijk*, 2024(7), 10-15. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4209578>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4209578>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

80. De vernieuwde Huurovereenkomst Woonruimte van de ROZ

Een nadere analyse

MR. E.P.W. KOREVAAR

De auteur bespreekt de nieuwe versie van het ROZ-model Huurovereenkomst Woonruimte. Welke wijzigingen bevat het model en waar schiet het model nog tekort?

Inleiding

Op 12 augustus 2024 publiceerde de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) een nieuwe versie van de huurovereenkomst woonruimte (2024).

Welke verbeteringen van het ROZ-model Huurovereenkomst Woonruimte 2024 zijn denkbaar?

Deze huurovereenkomst vervangt het model uit 2017. In deze bijdrage worden de wijzigingen en tekortkomingen van de nieuwe versie besproken.

Aanleiding

In een summier persbericht heeft de ROZ het nieuwe model aangekondigd. De achtergrond van de wijzigingen is niet toegelicht, maar vermoedelijk het gevolg van twee ontwikkelingen. Ten eerste is veel wetgeving betreffende woonruimte in 2023 en 2024 van kracht geworden. Te denken valt aan de Wet goed verhuurderschap, de Wet vaste huurcontracten, de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurprijzverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Een mogelijk belangrijkere ontwikkeling is dat in diverse uitspraken verschillende bedingen in het 2017-model en de bijbehorende Algemene Bepalingen (AB) zijn vernietigd wegens strijd met de richtlijn oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten. Zo is het incassokostenbeding van art. 25 AB van 2017 model oneerlijk bevonden.¹ Dat geldt ook voor het boetebeding betreffende ingebruikgeving en onderhuur.² De vele uitspraken over het oneerlijke karakter van het indexatiebeding betreffende geliberaliseerde woonruimte vormden voor de ROZ zelfs aanleiding

voor een persbericht en een advies om juridisch advies in te winnen bij het gebruik van een huurverhogingsbeding.³ Ten slotte werd een (bewerkte) modelovereenkomst betreffende te leveren services en diensten oneerlijk bevonden.⁴ De uitspraken over oneerlijke bedingen stelden het gezag van het ROZ-model ter discussie en dit vormde ongetwijfeld een belangrijke reden voor de uitgave van een nieuwe versie.

De wijzigingen in de huurovereenkomst

Bij tekstuele vergelijking tussen het 2017- en 2024-model valt op dat het aantal wijzigingen betrekkelijk gering is. Dit geldt ook voor vergelijking van de AB behorende bij het 2017- en 2024-model.⁵ Waar de markt naar mijn mening een grondige revisie verwachtte, lijkt sprake te zijn van enkele eenvoudige aanpassingen. De meeste wijzigingen lijken het gevolg te zijn van gewijzigde regelgeving of gepubliceerde jurisprudentie over oneerlijke bedingen. Ook lijken de auteurs van het model goed kennis te hebben genomen van een presentatie van Huib Hielkema en Karen Six-Hummel over niet in het 2017-model geregelde kwesties.⁶

1 Ktr. Amsterdam 23 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2011.

2 Hof 's-Hertogenbosch 30 augustus 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3016.

3 De bekendste uitspraak is wellicht Ktr. Amsterdam 3 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:4800 waar een huurder van Bouwinvest werd aangesproken op een huurachterstand, de rechter het indexatiebeding vernietigde en concludeerde dat de huurder een aanzienlijke huurvoorstand had. Zie eerder ook Ktr. Amsterdam 21 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2420, Ktr. Utrecht 7 februari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:2995 en Ktr. Rotterdam 9 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:801. Zoals wellicht bekend zijn over de (on)toelaatbaarheid van dit beding prejudiciële vragen gesteld. Zie voor het persbericht van 6 oktober 2023 de website van de ROZ (<https://roz.nl/nieuws/2023/10/06/rechtspraak-over-oneerlijke-huurverhogingsbedingen-in-huurcontracten-voor-woonruimte/>).

4 Ktr. Amsterdam 11 april 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:2098.

5 In Sdu OpMaat (@link maken naar PN 3.1 https://opmaat.sdu.nl/content/p1-110291?subld=p1-109376_0_1) is een document gepubliceerd waarin de verschillen tussen de overeenkomst en de AB van 2017 en 2024 zichtbaar zijn gemaakt.

6 Op 12 oktober 2017, tijdens de verdiepingdagen van de Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA), verzorgden genoemde advocaten een presentatie o.a. over het ROZ-model Woonruimte 2017.

Eén model met meerdere opties voor de looptijd

Bij de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt is ervoor gekozen om in het 2017-model meerdere opties op te nemen voor de looptijd. Ik heb dit altijd een ongelukkige keuze gevonden omdat het model ook gebruikt wordt door minder in het huurrecht geschoolde partijen dan de lezer van dit tijdschrift.⁷ Deze partijen moeten zich met een beknopte toelichting worstelen door vier opties en dan een keuze maken.

Dit heeft geleid tot praktijken waarbij verhuurders opteerd voor het beste van twee werelden: een huurder met betrekkelijk geringe huurbescherming (krachtens het toenmalige art. 7:271 lid 1 BW), maar wel wensten dat deze huurder een minimumperiode het gehuurde zou gebruiken, terwijl de wet tussentijdse opzegging toestaat. De rechtspraak mocht vervolgens aan de hand van de Haviltex-maatstaf uitleggen wat partijen beoogden.⁸

In de nieuwe versie is het aantal keuzes teruggebracht tot twee, verhuur voor bepaalde en voor onbepaalde tijd, maar het model laat ruimte voor een derde variant. Die variant wordt in de handleiding nader uitgewerkt voor verhuur voor bepaalde tijd aan doelgroepen als bedoeld in art. 7:271 lid 2 BW.⁹

Het onderscheid tussen huur voor bepaalde en onbepaalde tijd is niet scherp. De minder in het huurrecht geschoolde partijen zullen niet spoedig beseffen dat ook bij verhuur voor bepaalde tijd opzegging dient te geschieden op één van de wettelijke gronden overeenkomstig art. 7:274 BW. De handleiding stipt dit beknopt aan, maar of dit de doelgroep bereikt, betwijfel ik. Het heeft daarom mijn voorkeur als de ROZ een afzonderlijk contract zou uitgeven voor huur voor bepaalde tijd en voor onbepaalde tijd en uitvoerig zou toelichten wat de (on)mogelijkheden zijn.

Soortgelijke problematiek geldt voor de boetebedingen. In het 2017-model zijn de boetes verhuisd van de AB naar de huurovereenkomst en specifiek gemaakt voor verschillende tekortkomingen. De ROZ durfde het kennelijk niet aan om de hoogte van de boete zelf te bepalen, dus liet zij in het model de verhuurder de keuze om een boetebedrag in te vullen.¹⁰ De minder in het huurrecht geschoolde partijen zullen dan geneigd zijn een zo hoog mogelijke boete op te nemen, wat het beding eerder oneerlijk maakt, in plaats van de gesuggereerde boetes voetstoots overnemen. Ook hier past mijns inziens een meer leidende rol van de ROZ.

Opschorten afgifte sleutel

Op 15 maart 2024 overwoog de Hoge Raad dat ‘geen rechtsregel bestaat die inhoudt dat de verhuurder geen opschortingsbevoegdheid toekomt op de grond dat hij na het eventuele aanzuiveren van de huurachterstand, niet alsnog het huurgenot over de periode van de opschorting kan verschaffen’.¹¹ Het geschil had betrekking op de huur van overige bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW, maar is gegeven de algemene overwegingen van de Hoge Raad breder toepasbaar.¹²

In art. 1.5 AB (2017) was reeds een regeling opgenomen die de verhuurder de bevoegdheid gaf om de toegang tot het gehuurde te weigeren indien de huurder nog niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst had voldaan. In het gewijzigde art. 3.2 van de huurovereenkomst (2024) is dit vertaald naar een opschortingsrecht. Gegeven de ruime toepassing door de Hoge Raad lijkt mij dit beding niet oneerlijk en daarmee voor verhuurders een goede toevoeging aan het model.

Onerlijke bedingen geschrapt

In de overeenkomst en de AB is een fors aantal oneerlijke bedingen gewijzigd of geschrapt. Dit geldt niet voor art. 5.2 van de overeenkomst en art. 16 AB. Deze bepalingen bespreek ik hierna afzonderlijk.

Zo is het algemene verbod op opschorting en verrekening in art. 20.1 AB geschrapt. Ook is het incassokostenbeding zoals dit in art. 25.2 AB (2017) was vastgelegd geschrapt. Merkwaardig genoeg is art. 25.1 AB gehandhaafd. Dit artikel luidt: ‘huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.’ De toegevoegde waarde van dit beding ten opzichte van bijvoorbeeld art. 6:83 sub a BW ontgaat mij. Deze bepaling luidt: ‘het verzuim treedt zonder ingebrekestelling in wanneer een voor de voldoening bepaalde termijn verstrijkt zonder dat de verbintenis is nagekomen.’

Ik merk voorts op dat de ROZ de kritiek van het gerechtshof 's-Hertogenbosch over de uitleg en toepassing van het boetebeding op het in gebruik geven van het gehuurde aan derden niet ter harte heeft genomen.¹³ Ook de kritiek van Wolters op de hoogte van de boete, zoals aanbevolen in de handleiding, is niet verwerkt.¹⁴

De boeteclausules van art. 11 van de huurovereenkomst bevatten telkens de toevoeging ‘onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding’. Dit vormt een afwijking van art. 6:92 lid 2 BW, waardoor een verhuurder

7 In een interview uit 2017 verklaart de secretaris van de ROZ dat het model gebruikt wordt ‘door de verhuurder die eenmalig zijn pand wil verhuren als door professionele beleggers’. Zie H.A. Nuij, ‘ROZ-model huurovereenkomst Woonruimte’, *HIP* 2017/68.

8 Zie o.a. Ktr. Groningen 19 december 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, Ktr. Roermond 22 november 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:11286 en Ktr. Amsterdam 10 juli 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:4341.

9 Deze bepaling was voorheen art. 7:271 lid 1 BW, maar tot 1 juli 2024 was verhuur voor bepaalde tijd aan alle huurders toegestaan, in plaats van thans aan bepaalde doelgroepen.

10 Weliswaar bevat de handleiding op het 2017-model een ‘suggestie’ voor een boetebedrag, maar dit is niet in het model zelf opgenomen.

11 Hoge Raad 15 maart 2024, ECLI:NL:HR:2024:389.

12 Zie nader o.a. D. Agoub, ‘Het opschortingsrecht van de verhuurder: is opschorting van het huurgenot toegestaan?’, *HIP* 2024/58 en B.N. Cammelbeek, ‘Mag een verhuurder zijn verplichting tot het verschaffen van huurgenot opschorten ingeval van een huurachterstand?’, *TvHB* 2024/3.

13 Hof 's-Hertogenbosch 30 augustus 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3016.

14 P.T.J. Wolters, ‘De vernietiging en matiging van boetebedingen in huurovereenkomsten ten aanzien van onroerende zaken in de feitenrechtpraak’, *WR* 2017/136. Hij stelt ‘het Model Woonruimte laat de hoogte van de boetes open. Ook het maximum van de boetes moet door de verhuurder zelf worden ingevuld. De handleiding geeft slechts suggesties. De voorgestelde bedragen zijn vrij hoog.’

schade, indien deze hoger is dan de boete, kan verhalen op de huurder. Het is echter onzeker of een dergelijke generieke afwijking van art. 6:92 lid 2 BW op zichzelf al oneerlijk is. In het Gupfinger-arrest overwoog het HvJ EU 'het mechanisme van een dergelijke clause is oneerlijk vanwege de mogelijkheid die aan de handelaar is voorbehouden en die hem de mogelijkheid biedt een schadevergoeding te eisen die hoger kan zijn dan de daadwerkelijk door hem geleden schade'.¹⁵ Deze uitspraak indiceert dat een generieke afwijking van art. 6:92 lid 2 BW reeds oneerlijk is. In haar noot bij deze uitspraak merkt Pavillon op dat het arrest mogelijk vergaande gevolgen heeft voor allerhande gebruikelijke annuleringsbedingen.¹⁶ Het lijkt daarom wenselijk als de ROZ bij een grondige revisie van het model dit onderdeel kritisch(er) beschouwt.

De keuze tussen een afschrikwekkend beding en een partijen bindend beding is een duivels dilemma

Volgens vaste jurisprudentie van het HvJ EU kan een beding ook oneerlijk zijn indien meerdere bedingen van toepassing zijn op hetzelfde feitencomplex dat tot de tekortkoming leidt.¹⁷ Te denken valt aan de verplichting tot het houden van hoofdverblijf, die gesanctioneerd is met enerzijds een boete op onderhuur, al dan niet gecombineerd met een verplichting tot winstafdracht en anderzijds op het niet-houden van hoofdverblijf. Om die reden lijkt in art. 1.1 AB (2024) de verplichting tot winstafdracht geschrapt. Vanzelfsprekend is daarmee de aanspraak van de verhuurder op winstafdracht nog niet verdwenen. Reeds in 2010 beslist de Hoge Raad dat afdracht van winst ook kan worden gebaseerd op art. 6:104 BW, als een bijzondere manier van schadebegroting.¹⁸ De wijziging van art. 1.1 AB is dus voor verhuurders gunstig.

Eveneens gunstig is de toevoeging van een zogenaamd anti-cumulatiebeding. Art. 11.2 van de huurovereenkomst (2024) stipuleert dat indien huurder vanwege één en dezelfde overtreding meer dan één van de in art. 11.1 bedoelde boetes verschuldigd zou zijn, slechts één boete (de hoogste) verschuldigd is. In de rechtspraak is eerder overwogen dat een dergelijk beding het oneerlijke karakter kan opheffen.¹⁹

Per saldo is het aantal oneerlijke bedingen in de huurovereenkomst en AB afgenomen. Bij een grondige revisie van het model zijn mijns inziens nog wel slagen te maken. Hamvraag is daarbij altijd of het een groter risico is dat geen sancties op onwenselijke gedragingen zijn gesteld, of dat oneerlijke bedingen zijn overeengekomen die niet binden, maar wel afschrikken. Dat is een duivels dilemma wat ongetwijfeld bij het opstellen door de ROZ een rol heeft gespeeld.

Huurprijswijziging

Zoals hiervoor benoemd, is omstreden of art. 5.2 van de huurovereenkomst, zeker in combinatie met art. 16 AB, een oneerlijk beding vormt. Hierover zijn op 11 januari 2024 aan de Hoge Raad door de kantonrechter Amsterdam prejudiciële vragen gesteld.²⁰ Ten tijde van het schrijven van deze bijdrage is het advies van plaatsvervangend P-G Wissink gepubliceerd.²¹ Wissink adviseert dat het beding moet worden gesplitst in een indexatie- en een opslagbeding, voor zover de opslag maximaal drie procent bedraagt. De prejudiciële beslissing wordt dit najaar verwacht. Gelet op het voor de verhuurder relatief gunstige advies is het begrijpelijk dat de ROZ het beding niet volledig reviseert. Bij een voor de verhuurders ongunstige prejudiciële beslissing mag zo snel mogelijk van de ROZ een nieuwe clause worden verwacht.

Uit een brief van 2023 van het CBS was gebleken dat de bindend-adviesclausule, over een vervangende index indien de consumentenprijsindex (cpi) niet langer door het CBS zou worden uitgegeven, ongeldig was.²² Deze clause is dan ook geschrapt.

De keuze om in het 2017-model te werken met vier varianten is ongelukkig. Het 2024-model doet dit veel beter

In lagere rechtspraak is ook geoordeeld dat het ontbreken van een verplichting van de verhuurder om mededeling te doen van indexatie van de huur, zoals verwoord in art. 16 AB derde streepje, oneerlijk is. Door de invoering van een verkorte verjaringstermijn voor achterstallige indexaties is dit probleem grotendeels 'opgelost'.²³ Dit wordt door de ROZ wel gesignaleerd in de handleiding, maar heeft niet geleid tot wijziging van het model. Die keuze is mijns inziens ongelukkig.

Art. 16 AB derde streepje verdient onmiddellijke schrapping, dan wel verdient art. 5.2 van de huurovereenkomst een aanvulling over schriftelijke kennisgeving.

15 HvJ EU 8 december 2022 C-625/21, ECLI:EU:C:2022:971 (*Gupfinger*). Van het arrest is (nog) geen Nederlandse vertaling gepubliceerd. De (originele) Duitse tekst luidt 'der Mechanismus einer solchen Klausel ist aufgrund der Möglichkeit, die sich der Gewerbetreibende vorbehält und die es ihm ermöglicht, eine Entschädigung zu verlangen, die den ihm tatsächlich entstandenen Schaden übersteigen kann, missbräuchlich'.
 16 C.M.D.S. Pavillon, noot onder HvJ EU 8 december 2022, C-625/21 (*Gupfinger*), *TvC* 2023/1.
 17 O.a. HvJ EU 21 april 2016, ECLI:EU:C:2016:283 (*Radlinger*).
 18 Hoge Raad 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM0893, *JHV* 2010/141 m.nt. Gardenbroek (*Doerga/Ymere*).
 19 Vgl. Ktr. Rotterdam 17 februari 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:1370 alsook Hoge Raad 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribar*).

20 Ktr. Amsterdam 11 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:129, *JHV* 2024/13 m.nt. Korevaar.
 21 Parket bij de Hoge Raad 19 juli 2024, ECLI:NL:PHR:2024:770, *JHV* 2024/27 m.nt. Korevaar.
 22 Zie ook het persbericht van de ROZ van 16 november 2023 op de website van de ROZ (<https://roz.nl/nieuws/2023/11/16/bindend-advies-cbs-niet-van-toepassing/>).
 23 Zie *Stb.* 2024/108.

Hoe dan ook, ook bij een voor verhuurders gunstige prejudiciële beslissing verdienen art. 5.2 van de huurovereenkomst en art. 16 AB een grondige revisie.

Waarborgsom

Als gevolg van de vaststelling van de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023, en daarmee de invoering van art. 7:261b BW, heeft de waarborgsom een maximale hoogte, kan deze voor een limitatief aantal doelen worden ingezet en dient deze binnen twee weken of dertig dagen na het einde van de huur te zijn terugbetaald. De ROZ heeft de maximale hoogte van de waarborgsom verwerkt in art. 10.1 van de huurovereenkomst. Eveneens is in art. 21.3 AB (2024) de termijn van terugbetaling verwerkt. Niet aangepast is art. 21.1 AB dat bepaalt tot zekerheid waarvan de waarborgsom dient te worden betaald. De ROZ handhaaft de ruime omschrijving ‘zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst’, maar negeert daarbij het limitatieve karakter van art. 7:261b BW. Vrakking heeft terecht kritiek geleverd op deze limitatieve opsomming, maar vooralsnog moet de verhuurder zich behelpen met art. 7:261b BW.²⁴ Of opschorting van de verplichting tot terugbetaling na invoering van art. 7:261b BW nog mogelijk is, moet de te vormen jurisprudentie uitwijzen. Het lijkt mij vooralsnog voor de verhuurder wel raadzaam om een beroep op opschorting te doen als daartoe aanleiding bestaat.²⁵

Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt ook in het huurrecht een steeds belangrijker thema. Naast het mogelijk aanstaande verbod per 2029 op verhuur van woningen met een slecht label²⁶, de mogelijke verbetering van de mogelijkheden van huurders om via de weg van art. 7:243 BW verduurzaming af te dwingen²⁷ en de komst van een norm voor warmteoverlast in de woonruimte²⁸ is duurzaamheid een begrip dat invulling behoeft in de huurovereenkomst. De ROZ heeft hierin voorzien door in art. 6 van de huurovereenkomst een onderscheid te maken tussen nutsvoorzieningen met en zonder individuele meter, alsmede ruimte te bieden in art. 4.3 van de huurovereenkomst voor individuele afspraken over een eventuele energieprestatievergoeding. Die wijzigingen zijn marginaal. Materiëler is de toevoeging aan art. 4.6 AB dat verhuurder aan zijn toestemming voor veranderingen en toevoegingen (ZAV) voorwaarden op het gebied van duurzaamheid kan verbinden.

Een nieuw art. 5.7 AB verplicht de huurder tot het voeren van overleg over veranderingen, aanpassingen of verbeteringen die zien op verduurzaming van het gehuurde dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het

gehuurde deel uitmaakt. Tevens bepaalt het beding dat de huurder verplicht is om zijn instemming niet op onredelijke gronden te weigeren. Wat met die laatste zin bedoeld is, is mij niet duidelijk. Art. 7:220 BW bevat al een redelijkheidsnorm voor het verlenen van medewerking aan dringende werkzaamheden en renovatie. Wat een verbod op weigering op onredelijke gronden hieraan toevoegt, is onduidelijk. Art. 10.1 AB voegt een verbod op het aanbrengen van zonnepanelen toe. Dat lijkt tegenstrijdig in verband met duurzaamheidsdoelstellingen, maar is vanwege brandgevaar en de mogelijkheid voor de verhuurder om één collectieve installatie op het dak van het gehuurde aan te brengen begrijpelijk. Omdat het wijzigingen aan de buitenzijde van het gehuurde betreft, is de verhuurder gerechtigd om aanwijzingen te geven.

Diverse wijzigingen in AB

Bij tekstuele vergelijking tussen het 2017- en 2024-model valt op dat het aantal wijzigingen van de AB betrekkelijk gering is.²⁹ Hierna bespreek ik enkele opvallende aanpassingen.

Samenstelling huishouden

Aan art. 1.1 AB is de verplichting toegevoegd om de verhuurder te informeren over de samenstelling van het huishouden van de huurder, alsmede een verplichting tot het verlenen van medewerking aan onderzoek naar nakoming van art. 1.1.

Huisvestingsvergunning

Een nieuw art. 1.6 AB bepaalt dat huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen en behouden van een huisvestingsvergunning en andere publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen of toestemming. Voorts draagt huurder de kosten van aanvraag van deze vergunning.

Ondermijningsbeding

Op 18 februari 2020 publiceerde de ROZ ondermijningsclausules voor de diverse modellen. De ROZ meent dat de clausules verhuurders handvatten geven om eerder op te kunnen treden tegen ondermijnende activiteiten die vanuit het gehuurde worden verricht. Voorts zouden de clausules voorkomen dat verhuurders moeten opdraaien voor de kosten van bestuursrechtelijke handhaving. Gelet op de nieuwe lijn van de Raad van State over het functioneel daderschap is de clause minder van belang geworden.³⁰ De ‘losse’ clause is nu opgenomen in art. 12.1 AB. Dit artikel bevat voorts de verplichting van huurder om medewerking te verlenen aan een inspectie van het gehuurde.

24 Zie L. Vrakking, ‘Hoe huurt het eigenlijk? De Wet goed verhuurderschap’, *WR* 2024/102.

25 Art. 2 lid 2 sub C Wgv bevat alleen een verbod tot het in rekening brengen van een hogere waarborgsom dan tweemaal de huur. Het artikel sanctioneert niet de ontijdige terugbetaling van de waarborgsom.

26 Zie TK 32.847, nr. 1048.

27 Zie <https://www.internetconsultatie.nl/instemmingsrecht/b1>.

28 Zie persbericht d.d. 21 augustus 2024 van de huurcommissie.

29 In Sdu OpMaat (https://opmaat.sdu.nl/content/p1-110291?subld=p1-109376_0_1) is een document gepubliceerd waarin de verschillen tussen de overeenkomst en de AB van 2017 en 2024 zichtbaar zijn gemaakt.

30 Raad van State 31 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2071. Zie nader T.N. Sanders, ‘De functioneel dader als overtreders in het bestuursrecht. ABRvS sluit aan bij HR en CBB’, *NJB* 2023/2245 en T.R. Bleeker, ‘Het bijgestelde bestuursrechtelijke overtredersbegrip’, *NTB* 2023/383.

Evenwel definieert art. 1 sub b van de regeling goed verhuurderschap (Rgv) een vijftal, limitatieve³¹, gronden waarom de verhuurder het gehuurde mag betreden. Die gronden komen niet overeen met art. 12.1 AB. Of de bepaling, vanwege de strijd met de Rgv en de mogelijkheid van inbreuk op het ongestoord huurgenot van huurder, partijen bindt zal uit de jurisprudentie moeten blijken.

Bescherming woonomgeving

Art. 14 AB bevat van oudsher bepalingen ter bescherming van het woonklimaat en de omgeving. Dit verbod is uitgebreid met een algemeen verbod op het plegen van strafbare feiten in en rondom het gehuurde (art. 14.3 AB). Of een dergelijk generiek verbod zinvol is, valt te bezien. Een belastingfraudeur brengt immers geen schade toe aan de woonomgeving.³² Bovendien vloeit deze verplichting volgens Duijnstee-van Imhoff ook voort uit art. 7:213 BW, zodat de toegevoegde waarde beperkt is.

Zinvoller is de toevoeging van een nieuw art. 14.7 AB dat de huurder verplicht om medewerking te verlenen aan een onderzoek door verhuurder naar aanleiding van klachten over overlast of hinder.

Servicekosten en waarborgsom

Met de schrapping van art. 17.2 AB (2017) is de bepaling over wijziging naar en omvang van elektriciteit, gas en water meer in lijn met de wet gebracht. Een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid komt immers voor op de indicatieve en niet-uitputtende lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt, behorende bij Richtlijn 93/13/EEG.

Omdat art. 2 lid 2 sub f van de Wet goed verhuurderschap de verhuurder gebiedt om zich te onthouden van het in rekening brengen van servicekosten anders dan in overeenstemming met de art. 7:259 en 261 BW zijn de bepalingen over de termijn van afrekening en het recht op inzage van de rekeningen aangepast. Zie de aangepaste art. 17.8 en 17.11 AB.

Soortgelijks geldt voor de termijn voor terugbetaling van de waarborgsom en de gronden voor verrekening van de waarborgsom. Zie hiervoor het aangepaste art. 21.3 AB.

Verwerking persoonsgegevens

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU 2016/679) heeft de ROZ in 2019 modelclausules uitgegeven voor aanpassing van de bepalingen over privacy. Voor 230a- en 290-ruimte werden ruimere verwerkersdoeleinden omschreven. Merkwaardig genoeg werd geen modelclausule gegeven voor het woonruimtemodel. Kennelijk werden de bepalingen in het 2017-model toereikend geacht. In art. 26 AB (2024) zijn thans twee extra verwerkersdoeleinden toegevoegd: verstrekking van gegevens aan de gemeente in het kader

van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en het doen van aangifte van strafbare feiten.

Aanvullingen

Ik heb mij afgevraagd of het model vanuit verhuurdersoogpunt het maximaal haalbare is. Mijns inziens is dit niet het geval.

Zo ontbreekt een bepaling over de verplichting van de huurder om zich te registreren op het adres van het gehuurde voor de Wet basisregistratie personen (BRP). Zonder een dergelijke registratie geldt een woning in de gemeentelijke databases als onbewoond en zal eerder onderzoek naar ondermijnende activiteiten ten aanzien van het gehuurde plaatsvinden. Belangrijker is wellicht nog een bepaling die de huurder verplicht om zich na het einde van de huur uit te schrijven uit de BRP. Indien de toenmalige huurder dit niet doet, kan de nieuwe huurder zich niet inschrijven, wat gevolgen kan hebben voor de huursubsidie.³³ Te overwegen valt om een clause op te nemen die huurder verplicht om een bewijs van uitschrijving te tonen, bij gebreke waarvan verhuurder de verplichting tot terugbetaling van de waarborgsom opschort.³⁴

Alhoewel art. 14 AB veel bepalingen bevat ter bescherming van het woonklimaat ontbreekt een algemeen verbod op het houden van huisdieren. Eveneens valt te denken aan een verbod op roken in het gehuurde.³⁵

Bij de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten zijn twee nieuwe opzeggingsmogelijkheden aan de wet toegevoegd. Art. 7:274g BW verruimt de mogelijkheid voor de verhuurder om een beroep te doen op dringend eigen gebruik ter ontbinding van de huurovereenkomst. Indien de verhuurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst de mogelijkheid wil hebben om het gehuurde te verstrekken aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap is in de eerste graad, dient de verhuurder dit expliciet te bedingen in de huurovereenkomst. Het lijkt logisch een dergelijke bepaling na art. 3.2 of 3.3 van de huurovereenkomst op te nemen.³⁶

Per 1 januari 2025 zal art. 2 lid 2 sub e onder 6° Wet goed verhuurderschap bepalen dat de verhuurder verplicht is om bij de huurovereenkomst de waardering van de kwaliteit van de woonruimte conform het woningwaarderingssysteem (WWS) en de maximale huurprijs behorende bij de puntentelling aan huurder te verstrekken. Die verplichting

31 De toelichting in *Scrt.* 2023/16746 is hier niet duidelijk over.

32 Zie nader Z.H. Duijnstee-van Imhoff, 'Strafbare feiten en huur', *WR* 2010/15.

33 Zie o.a. Hof Arnhem-Leeuwarden 14 mei 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:4150.

34 Ik verwijs naar voetnoot 24 voor de mogelijke beperkingen die de Wgv en art. 7:261b BW in dat kader aanbrengen.

35 Uit Hof Amsterdam 26 april 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:1257 volgt dat nicotineaanslag niet als een beschadiging door ouderdom ('normale slijtage') moet worden beschouwd, zodat de huurder de kosten van nieuw schilderwerk dient te dragen. Voorts valt te denken aan de kosten van reiniging van gordijnen en dergelijke om de tabaksgeur uit het gehuurde te verwijderen.

36 Soortgelijks kan worden betoogd voor het nieuwe art. 7:274 lid 1 sub h jo. lid 7 BW (de proefsamenwoner). Omdat naar mijn inschatting slechts in een zeer beperkt aantal gevallen van die bepaling gebruik kan worden gemaakt, acht ik het niet zinvol om hiervoor een standaardbepaling op te nemen in het model.

ontstaat over ongeveer drie maanden. Het is mijns inziens ongelukkig dat de ROZ niet op deze wetgeving anticipeert door nu vast een bepaling op te nemen en in de handleiding op te merken dat deze verplichting pas vanaf 2025 geldt. In sommige gevallen kan het geen kwaad als in de huurovereenkomst een rechts- en forumkeuze wordt gemaakt. Zeker in de grote steden en bij verhuur aan studenten lijkt steeds vaker sprake van een huurder afkomstig uit het buitenland. In die gevallen ligt het voor de hand dat partijen in de huurovereenkomst Nederlands recht van toepassing verklaren, alsmede een forumkeuze maken voor de rechtbank van de plaats waarin het gehuurde is gelegen.

Conclusie

Een analyse vergt de nodige bladruimte. De doorgevoerde wijzigingen zijn een verbetering voor het model, dat nu eenmaal verhuurdervriendelijk is. Toch lijkt meer sprake te zijn van een pitstop met bandenwissel dan van een grondige revisie van het model. Zo zal het model herzien moeten worden per 1 januari 2025 als de verplichting tot het bijsluiten van de punten-telling van kracht wordt. Ook moet, afhankelijk van het antwoord van de Hoge Raad op de prejudiciële vragen, het huurprijswijzigingsbeding worden herzien. Mijns inziens

zal bij een grondige revisie blijken dat meer bepalingen mogelijk oneerlijk zijn. Hopelijk benut de ROZ de tijd tussen nu en 1 januari 2025 om die grondige revisie vorm te geven.

Er lijkt meer sprake te zijn van een pitstop met bandenwissel dan van een grondige revisie

Ondanks voornoemde bedenkingen is het voor de praktijk goed als nu reeds gebruik wordt gemaakt van de nieuwe versie. Wat er nu ligt, is bruikbaar in de praktijk, zij het wellicht met toevoeging van enkele bijzondere bepalingen. Omdat de ROZ niet transparant communiceert over een eventueel vervolg zal de praktijk zich moeten behelpen met de pitstop in plaats van een gloednieuw, gerevisieerd model.

Dit artikel is afgesloten op 1 september 2024.

Over de auteur

Mr. E.P.W. (Elout) Korevaar

Advocaat te Eindhoven en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden.