

When you snooze you lose: alles wat u moet weten over het nieuwe ROZ-model woonruimte 2024

Auteurs: Lotte Cuijpers en Babette Blaisse-Verkooijen

Op 12 augustus 2024 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (**ROZ**) een nieuw model voor huurovereenkomsten (**HOK**) en de bijbehorende algemene bepalingen (**AB**) ten behoeve van de verhuur van woonruimte gepubliceerd. Op het eerste gezicht lijkt er weinig te zijn veranderd, maar in de nieuwe modelovereenkomst zitten ingrijpende wijzigingen verborgen. Wie deze wijzigingen wil (kunnen) herkennen, zal alert moeten zijn op alle huurrechtelijke wetswijzigingen en juridische uitspraken van de laatste tijd. Een kleine onoplettendheid kan daarbij al verstrekkende consequenties hebben.

Een aantal van bedoelde wijzigingen is door de ROZ besproken in de Handleiding Huurovereenkomst Woonruimte (**HHW**) die ROZ gelijktijdig met het nieuwe model op de website heeft gepubliceerd. Echter, in de HHW staat ook: "De verhuurder dient zelf na te gaan of hij/zij voldoet aan de overige bepalingen uit het huurrecht of uit een rechtsgebied die in deze handleiding niet aan de orde komen". Uit onze analyse is gebleken dat dat inderdaad verstandig is.

In dit overzichtsartikel attenderen wij u op de recente ontwikkelingen in het huurrecht en de gevolgen daarvan op de huurovereenkomst bij het gebruik van het nieuwe ROZ-model woonruimte.

I. Considerans & duur (artikelen 2 & 3 HOK / artikel 18 AB)

Het ROZ-model geeft in de considerans drie opties ten aanzien van de duur van de HOK: (1) onbepaalde tijd, (2) bepaalde tijd en (3) overig. Aangezien optie 1 voor zichzelf spreekt, bespreken wij alleen optie 2 en optie 3.

Alarm 1: Bepaalde tijd (optie 2) is géén tijdelijke huurovereenkomst

Een verhuurder kan voor optie 2 kiezen wanneer hij de zekerheid wil dat de woning een bepaalde minimale periode verhuurd blijft aan dezelfde huurder, doordat er tussentijds niet kan worden opgezegd. De huurder kan (pas) tegen het eind van de overeengekomen bepaalde duur opzeggen. Voor de verhuurder ligt dit echter genuanceerder en daar zit de valkuil.

De letterlijke tekst van optie 2 (waarin staat dat de huurovereenkomst "voor bepaalde tijd van* maanden" is aangegaan) wekt de indruk dat sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst, die na verloop van de bepaalde tijd eindigt. Dit geeft een vertekend beeld, dat de verhuurder duur kan komen te staan indien hij zich dit niet realiseert. De huurder geniet onder optie 2 namelijk "gewoon" huurbescherming en dat betekent dat de verhuurder de huur aan het eind van die periode alleen kan opzeggen, indien hij zich kan beroepen op een geldige wettelijke opzeggingsgrond als bedoeld in art. 2:274 BW. Indien geen van deze gronden van toepassing is, kan de verhuurder de huurovereenkomst niet opzeggen tegen het eind van de bepaalde tijd en loopt de HOK voor onbepaalde tijd door.

Alarm 2: Tijdelijke huurovereenkomsten (optie 3) zijn niet onmogelijk, maar wel aan banden gelegd

Optie 3, die in tegenstelling tot de andere opties geheel blanco is gelaten, is bedoeld voor de (restanten van de) tijdelijke huurovereenkomst. Sinds de inwerkingtreding van de [Wet vaste huurcontracten](#) op 1 juli 2024 is tijdelijke verhuur alleen nog mogelijk voor de duur van twee jaar (of korter) en indien de huurder onderdeel uitmaakt van een categorie van personen die genoemd staan in artikel 1 van het [Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst](#). Deze huurders genieten dan **geen huurbescherming**, mits voldoende expliciet in de huurovereenkomst staat opgenomen dat een tijdelijke huurovereenkomst is beoogd.

De categorieën zijn:

1. Studenten die tijdelijk in een andere gemeente wonen en buitenlandse studenten;
2. Huurders die tijdelijk andere woonruimte nodig hebben vanwege renovatie;
3. Personen uit maatschappelijke opvang of met urgente huisvestingsnood;

4. Tweede-kans-huurovereenkomsten;
5. Nabestaanden in de leeftijd tussen de 16 en 27 jaar die de huur van een overleden huurder niet kunnen voortzetten;
6. Gescheiden ouders met minderjarige kinderen die nabij hun kinderen willen blijven wonen;
7. Personen die tijdelijk woonruimte nodig hebben voor werk op de Waddeneilanden;
8. Vergunninghouders uit een opvangcentrum in afwachting van definitieve huisvesting.

Alarm 3: voor optie 1 en optie 2 staat in artikel 3 HOK opgenoemd hoe de overeenkomst kan worden beëindigd, voor optie 3 ontbreekt dat

Een tijdelijke huurovereenkomst, zoals bedoeld bij optie 3, eindigt door middel van een *aanzegging*, en dus géén *opzegging* (zie artikel 7:271 lid 2 BW). Een aanzegging houdt in dat de verhuurder de huurder tussen drie maanden en – uiterlijk – één maand voor het einde van de overeenkomst over de einddatum schriftelijk informeert. Wanneer het einde van de huurovereenkomst verkeerd wordt aangezegd, dan riskeert de verhuurder de mogelijkheid dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd. Artikel 18.2 AB (oud) – dat voornoemde voorheen regelde – is uit het model geschrapt. Dat vinden wij onbegrijpelijk.

Hoewel de mogelijkheden om woonruimte tijdelijk te verhuren zijn beperkt, is tijdelijke verhuur in bepaalde gevallen nog steeds toegestaan. De tekst in het oude ROZ-model woonruimte had wat ons betreft dan ook gewoon gehandhaafd kunnen worden. Te meer aangezien we de kwalificatie van dergelijke huurovereenkomsten en de feitelijke uitvoering in de praktijk nog wel eens fout zien gaan, indien verhuurders zelf een formulering kiezen. De tekst uit het oude ROZ-model is nu opgenomen in de toelichting bij het nieuwe ROZ-model. Wij raden het verhuurders die gebruik willen maken van een tijdelijke huurovereenkomst aan om de tekst uit de toelichting (pagina 4) over te nemen in artikel 3 en de considerans hierop aan te passen.

Alarm 4: Een optie voor proef samenwonen, bloed- en aanverwanten en de diplomatenclausule ontbreekt

Met de Wet vaste huurcontracten is een nieuwe opzeggingsgrond geïntroduceerd (te weten proef samenwonen, zie: artikel 7:274 lid 1 sub h en lid 7 BW) en is de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik met een extra categorie uitgebreid: “bloed- en aanverwanten” (zie: artikel 7:274 lid 1 sub c en 7:274g BW). De verhuurder kan alleen van een van deze opzeggingsgronden gebruik maken indien hij dit expliciet in de huurovereenkomst heeft opgenomen. De HHW vermeldt hierover slechts dat als de verhuurder van voornoemde mogelijkheden gebruik wil maken, hij de huurovereenkomst daarop dient aan te passen. De verhuurder dient er dus zelf op bedacht te zijn dat hij dit in de huurovereenkomst moet toevoegen én aan welke voorwaarden een dergelijk beding moet voldoen. Desbetreffende bedingen zijn immers aan een aantal voorwaarden verbonden, waaronder een vooraf bepaalde termijn waarna de verhuurder gebruik mag maken van deze opzeggingsgrond(en). Onzes inziens is het een gemiste kans dat dit niet expliciet in het nieuwe ROZ-model is geregeld.

Hetzelfde geldt overigens voor de (niet nieuwe) diplomatenclausule (zie: 7:274 lid 2 BW). Ook deze optie ontbreekt in het ROZ-model en zal door de verhuurder zelf moeten worden toegevoegd.

II. Servicekosten (artikel 4 & 6 HOK / artikel 17.8 AB)

Sinds 1 juli 2023 is de [Wet goed verhuurderschap](#) van kracht. Deze wet heeft aan aantal verplichtingen van de verhuurder aangescherpt en heeft aan gemeenten een zeer verstrekkende handhavingsbevoegdheid toegekend om de naleving daarvan te bewerkstelligen. In het ergste geval (na herhaalde overtredingen) kan de gemeente het gehuurde zelfs (op kosten van verhuurder) in beheer nemen, zodat de verhuurder zijn zeggenschap over het gehuurde verliest (zie artikel 12 lid 1 sub a en artikel 19 lid 1 Wet goed verhuurderschap). Ook deze wet is van invloed op het ROZ-model woonruimte 2024.

Alarm 5: Regels omtrent servicekosten niet meer vrijblijvend

Ten aanzien van servicekosten bepaalt de Wet goed verhuurderschap (zie artikel 2 lid 2 sub f) dat de verhuurder alleen servicekosten in rekening mag brengen in overeenstemming met de artikelen 7:259 BW en 7:261 BW én is de verhuurder verplicht binnen zes maanden na het kalenderjaar een kostenoverzicht te verstrekken. Dit was natuurlijk al zo (o.g.v. artikelen 7:259, 7:261 lid 1 BW en 7:265 BW), nieuw is echter dat gemeenten op de naleving daarvan zullen (lees: moeten) toezien en handhaven. Er zijn dus consequenties aan voornoemde verplichting verbonden.

In lijn met deze wet is artikel 17.8 AB aangepast en het oude artikel 17.12 AB (dat de verhuurder de bevoegdheid gaf om, onder meer, de servicekosten naar soort en omvang te wijzigen) geschrapt.

Alarm 6: Gemeentelijk meldpunt ontbreekt

Hoewel de gemeente toezicht moet houden op de naleving van de verplichtingen door de verhuurder, zal het er in de praktijk op neerkomen dat een gemeente zal handhaven nadat een huurder melding heeft gemaakt van een overtreding bij een gemeentelijk meldpunt. Sinds 1 januari 2024 zijn gemeenten ten gevolge van de Wet goed verhuurderschap verplicht een meldpunt te hebben voor ongewenst verhuurgedrag en verhuurders zijn sindsdien verplicht de huurder te informeren over de contactgegevens van voornoemd gemeentelijk meldpunt. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) houdt een overzicht bij van de gemeentelijke meldpunten. Dit overzicht is te vinden via [deze link](#).

Het ROZ-model benoemt het gemeentelijk meldpunt niet. De verhuurder dient dit dus zelf op te nemen in een bijzondere bepaling óf in een informatieblad dat bij de huurovereenkomst wordt meegegeven (zie meer hierover onder kopje V).

Alarm 7: Toetsing servicekosten óók van toepassing op geliberaliseerde huur

Sinds de inwerkingtreding van de [Wet betaalbare huur](#) is (o.m.) artikel 7:260 BW óók van toepassing op huurovereenkomsten van geliberaliseerde huur die gesloten zijn na 1 juli 2024. Dit betekent dat ook huurders uit de vrije sector de servicekosten kunnen laten toetsen bij de huurcommissie én dat ook voor deze groep de wettelijke vervaltermijn (van 24 maanden) geldt. Artikel 17.8 AB is hierop aangepast.

Alarm 8: Het ROZ-model houdt geen rekening met WKO-installaties

Verhuurt u een woning die verwarmd en/of gekoeld wordt door een WKO-installatie? Dan dient u hier zelf iets over op te nemen in de huurovereenkomst. De HHW merkt hierover op: "Van belang is nog dat de levering van warmte niet goed geregeld is in de wet (vgl. ECLI:NL:HR:2022:61). Om die reden adviseert de ROZ verhuurders juridisch advies in te winnen als het gehuurde door middel van een WKO-installatie van warmte wordt voorzien". Het genoemde ECLI-nummer, betreft het veelbesproken "Acantus-arrest".

In het [Acantus-arrest](#) heeft de Hoge Raad (HR) beslist dat – wanneer de WKO moet worden gezien als een onroerende aanheerigheid – de investerings- en onderhoudskosten niet in de servicekosten mogen worden opgenomen, maar in de kale huurprijs moeten zijn verdisconteerd. Sindsdien dringt de vraag zich regelmatig op of de verhuurder in de huurovereenkomst kan opnemen dat de investerings- en onderhoudskosten voor de WKO door de huurder rechtstreeks aan de exploitant van de WKO (lees: de warmteleverancier) moeten worden betaald.

In recente (lagere) rechtspraak is deze vraag al een aantal maal bevestigend beantwoord. Van belang lijkt te zijn dat expliciet in de huurovereenkomst wordt opgenomen dat de WKO-installatie geen onderdeel uitmaakt van het gehuurde en dat de huurder verplicht is om zelf een leveringsovereenkomst af te sluiten met de warmteleverancier (zie bijvoorbeeld: [ECLI:NL:RBMNE:2024:899](#)), waardoor de verhuurder geheel buiten de warmte-/koudelevering staat.

Wellicht achtte de ROZ het voorbarig om op basis van voornoemde lagere rechtspraak een WKO-beding op te nemen, aangezien deze ontbreekt in het nieuwe model. Dat kunnen wij begrijpen, in aanmerking

genomen dat deze kwestie nog niet is uitgekristalliseerd in de rechtspraak. Desalniettemin raden wij het verhuurders aan om in lijn met voornoemde rechtspraak een WKO-bepaling op te nemen in de huurovereenkomst, indien gebruik wordt gemaakt van de constructie waarbij de huurder de investerings- en onderhoudskosten direct aan de warmteleverancier betaalt.

Alarm 9: Toekomstige wetswijziging “Wijziging Boek 7 BW ivm limitatieve lijst servicekosten”

Een andere wijziging is dat in artikel 6.1 en 6.2 van het nieuwe ROZ-model een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en nutsvoorzieningen zonder individuele meter. Onder de huidige regelgeving vallen de door de verhuurder geleverde nutsvoorzieningen zónder individuele meter onder “overige servicekosten”, terwijl nutsvoorzieningen mét een individuele meter daar niet onder vallen.

In de huidige situatie kan alleen het voorschotbedrag dat verschuldigd is ter zake van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter worden getoetst door de Huurcommissie (artikel 7:261 lid 1 BW). De (overige) servicekosten kunnen alleen na de eindafrekening aan de Huurcommissie worden voorgelegd (artikel 7:259 BW).

Aan de Raad van State is een wetsvoorstel voorgelegd dat een einde maakt aan voornoemd onderscheid. Wanneer deze wet in werking treedt, vallen nutsvoorzieningen met een individuele meter óók onder servicekosten. Daarnaast wordt voorzien in een toetsingsmogelijkheid van het voorschotbedrag van alle servicekosten (en dus niet alleen van de nutsvoorzieningen met individuele meter). Een andere bijkomstigheid is dat vanaf dat moment de nutsvoorzieningen met individuele meter óók moeten worden meegenomen in de uitsplitsing servicekosten, zoals bedoeld in artikel 7 HOK.

Op 4 september 2024 heeft de Raad van State aangegeven geen opmerkingen te hebben over de Wetswijziging “Wijziging Boek 7 BW ivm limitatieve lijst servicekosten” en heeft [geadviseerd](#) het voorstel bij de Tweede Kamer in te dienen

III. Waarborgsom (artikel 10 HOK / artikel 21 AB)

Een ander gevolg van de Wet goed verhuurderschap is dat de regels omtrent de waarborgsom zijn gecodificeerd en aangescherpt. Voorheen gold dat verhuurders zelf de hoogte mochten bepalen van de waarborgsom, waarbij in de rechtspraak is bepaald dat een waarborgsom ter hoogte van (maximaal) drie maanden kale huur redelijk is. Nu is in artikel 7:261b lid 2 BW bepaald dat de waarborgsom niet hoger mag zijn dan een bedrag dat correspondeert met twee maanden kale huur. Artikel 10.1 HOK is hierop aangepast. In artikel 21.3 AB is – ook conform de wet (zie lid 3 aanhef) – overgenomen dat de waarborgsom binnen 14 dagen na beëindiging van de huurovereenkomst moet worden teruggestort, tenzij sprake is van één in de in artikel 7:261b BW genoemde gevallen.

Alarm 10: De manier waarop de waarborgsom wordt verrekend

Krachtens artikel 7:261b lid 3 sub a en sub b BW mag de waarborgsom alleen worden verrekend met openstaande huur, servicekosten, energieprestatievergoeding of met de aantoonbare kosten van herstel van schade aan het gehuurde die voor rekening van de huurder komen. Bovendien is de verhuurder op grond van artikel 7:261b lid 4 BW verplicht de huurder schriftelijk in kennis te stellen van de verrekening en moet de verhuurder daarbij een volledige kostenspecificatie aan de huurder verstrekken. De verhuurder heeft na beëindiging van de huurovereenkomst dertig dagen de tijd om het restant van de waarborgsom terug te betalen.

Het is de vraag of een verwijzing naar dit wetsartikel voldoende is om aan de verplichting uit artikel 2 lid 2 sub e onder 2 Wet goed verhuurderschap te voldoen, waarin staat dat de verhuurder de huurder schriftelijk moet informeren over de wijze waarop en de termijnen waarbinnen de verhuurder vaststelt of hij (op basis van voornoemde kostenposten) een vordering op huurder heeft die hij voornemens is met de waarborgsom te verrekenen. Als deze voorwaarden niet voldoende blijken uit de huurovereenkomst, dan dient dit te

worden verstrekt in een informatieblad dat gelijktijdig met de huurovereenkomst aan de huurder moet worden verstrekt (lees meer hierover onder kopje V).

Het is belangrijk dat een verhuurder de huurder schriftelijk informeert over voornoemde voorwaarden én deze ook daadwerkelijk nakomt. Op grond van de Wet goed verhuurderschap is zowel het ontbreken van deze informatie als een onterechte verrekening óók een geldige reden om melding te maken bij de gemeente (zie artikel 2 lid 2 sub c Wet goed verhuurderschap), met alle mogelijke gevolgen van dien (zie artikel 19 lid 1 en artikel 12 lid 1 sub a Wet goed verhuurderschap).

IV. Huurprijswijziging (artikel 5 HOK / artikel 16 AB)

In artikel 5 HOK en artikel 16 AB wordt de indexatie van de huurprijs geregeld. Deze artikelen zijn grotendeels gelijk gebleven, wel is de “middeldure huur” toegevoegd.

Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur is een nieuw huursegment geïntroduceerd: middeldure huur. Zoals de naam doet vermoeden, ligt dit segment tussen sociale (>143 punten) en geliberaliseerde (<187 punten) huur in. Op dit segment zijn dezelfde regels van toepassing als op sociale huur, behalve de artikelen die in artikel 7:247b BW zijn uitgesloten. Verder is met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur het [Woning Waardering Stelsel](#) (WWS) aangepast en dwingend recht geworden.

Artikel 5.2 HOK – het indexatiebeding voor geliberaliseerde huur – is niet aangepast, terwijl hier het afgelopen jaar veel om te doen is geweest. Allereerst zijn dit jaar prejudiciële vragen gesteld over de “(on)eerlijkheid” van deze bepaling (waarover later meer). Ten tweede is op de valreep de [Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten](#) met vijf jaar verlengd, waardoor artikel 5.2 HOK nietig is voor zover dat beding leidt tot een hogere dan de in artikel 10 lid 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) toegelaten verhoging. In dat geval geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging. Dit volgt uit artikel 7:248 lid 3 BW. Hieruit volgt dus óók dat als de indexatie op grond van de huurovereenkomst – om wat voor reden dan ook – tot een lagere indexatie leidt dan het wettelijke maximum, dat het lagere percentage uit de huurovereenkomst geldt.

Alarm 11: Let op de indexatieregels in de praktijk

Elk jaar wordt door de overheid gepubliceerd hoe de huurprijzen mogen worden verhoogd. Sinds 2017 (lees: de publicatie van het vorige ROZ-model) is er veel veranderd ten aanzien van de indexatieregels van huurprijzen, terwijl de tekst van de indexatiebedingen in de artikelen 5 HOK en 16 AB (op de toevoeging van middeldure huur na) ongewijzigd zijn. Op dit moment zijn de regels als volgt:

- Voor sociale huurwoningen schrijft artikel 10 lid 2 Uhw voor dat bij ministeriële regeling het percentage dan wel het bedrag van de maximale toegestane huurverhoging wordt vastgesteld. Het percentage is (in ieder geval) tot en met 2025 gebaseerd op de CAO-index op grond van de [Prestatieafspraken 2023](#). Na 2025 kan de wijze van berekening dus wijzigen. Welk percentage dan wel bedrag voor de huurder geldt, is krachtens voornoemd artikel afhankelijk van het inkomen van de huurder, de hoogte van de huurprijs en of de woning een zelfstandige of onzelfstandige woning betreft. De maximale verhogingen voor het jaar 2024 zijn neergelegd in [Bijlage V](#) bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, hier staat dat de huurprijs maximaal met 5,8 % mag worden geïndexeerd als de (kale) huur 300 euro of meer bedraagt of maximaal 25 euro mag worden verhoogd als de huur lager dan 300 euro bedraagt. Huurprijzen van mensen met hogere inkomens (zie artikel 10 lid 2 sub a onder 2 en onder 3 Uhw) kunnen in plaats van voorgaande worden verhoogd met 50 of 100 euro (afhankelijk van het inkomen).
- Sociale woningen die verhuurd worden door woningcorporaties kunnen op grond van artikel 40 sub a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 worden geïndexeerd met 5,3 %. Dit komt – conform de [Prestatieafspraken 2023](#) – overeen met CAO-index minus een halve procentpunt. Soms geldt het hogere percentage van 5,4 % (artikel 40 sub b van voornoemde regeling) als hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente.

- De huurprijs van middeldure huurwoningen kan op grond van artikel 7:248 lid 3 BW en artikel 10 lid 4 Uhw alleen worden geïndexeerd met de CAO-loonontwikkeling +1%. Dit betekent dat deze huurwoningen tot juli 2025 maximaal kunnen worden verhoogd met 6,8 %;
- De huurprijs van geliberaliseerde huurwoningen kan op grond van artikel 7:248 lid 3 BW en artikel 10 lid 3 Uhw alleen worden verhoogd met maximaal inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling + 1%. Het laagste percentage geldt en wordt jaarlijks bekendgemaakt. Voor 2024 betekent dit dat de huurprijzen met maximaal 5,5 % mogen worden verhoogd (o.g.v. inflatie + 1%).

Het is overigens niet vreemd dat de tekst niet is gewijzigd, de huurovereenkomst is immers een duurovereenkomst en de regels omtrent indexatie worden nou eenmaal tussentijds – vanuit overheidswege – gewijzigd. Wij kunnen ons daarom vinden in de algemene formulering van deze artikelen. Daarentegen missen wij een aanwijzing dat van de verhuurders wordt verwacht dat zij zelf onderzoek (laten) doen naar de maximale indexatieregels. De ROZ verwijst in de HHW op dit gebied slechts naar de hoofdpagina van de website van de Huurcommissie. In de HHW wordt wel geattendeerd op de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (pagina 6).

Alarm 12: Richtlijn oneerlijke Bedingen (Disclaimer)

Zoals gezegd is er veel te doen geweest over artikel 5.2 HOK, waarin het huurprijswijzigingsbeding is opgenomen. Meerdere rechters hebben geoordeeld dat sprake is van een oneerlijk beding. Dit was voor de rechtbank Amsterdam aanleiding om prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad. Kort gezegd, ligt de vraag voor of het een verhuurder vrij staat om bovenop de indexatie, nog een extra percentage te berekenen ("opslagbeding"). Inmiddels heeft de procureur-generaal [geconcludeerd](#) dat een dergelijke bepaling in het algemeen – daargelaten bijkomende omstandigheden die eventueel in individuele gevallen kunnen spelen – niet behoeft te worden aangemerkt als een oneerlijk beding. De conclusie van de advocaat-generaal heeft de status van "advies" aan de Hoge Raad. De Hoge Raad hoeft dit advies niet op te volgen en kan dus anders oordelen.

De ROZ wil niet op de zaken vooruitlopen en heeft artikel 5.2 HOK in het nieuwe model ongewijzigd gelaten. Wél heeft de ROZ een disclaimer opgenomen waarin hij verhuurders adviseert om juridisch advies in te winnen over het al dan niet opnemen van artikel 5.2 HOK in de huurovereenkomst en het (deels) uitsluiten van artikel 16 AB.

Dat is opmerkelijk. In de eerste plaats vinden wij het verrassend dat voor een disclaimer is gekozen, te meer omdat de ROZ bijvoorbeeld niet heeft gewacht op de beantwoording van de [prejudiciële vragen over het proceskostenbeding](#). Het proceskostenbeding (voorheen artikel 25.2 AB) is namelijk geschrapt, terwijl de (on)redelijkheid daarvan – net als in bovengenoemde kwestie – naar het oordeel van de HR nog moet blijken. Bovendien valt op de inhoud van de disclaimer nog het nodige af te dingen, artikel 16 AB is immers niet bij de HR ter discussie is gesteld en hoort wat ons betreft dan ook niet in de disclaimer thuis.

Alarm 13: Verjaring (artikel 16 AB)

Een ander gevolg van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is dat de verjaringstermijn in artikel 7:251 lid 2 BW is aangepast. Onder de oude situaties konden verhuurders die een periode geen aanspraak hadden gemaakt op opeisbaar geworden huurverhogingen, alle huurverhogingen in één keer in rekening brengen tot maximaal vijf jaar terug (o.g.v. artikel 3:308 BW). Dat wordt nu ingeperkt.

De verhuurder dient de huurder schriftelijk te informeren over het bedrag aan huurverhoging dat in een bepaald jaar opeisbaar is geworden. In dat geval geldt een verjaringstermijn van twee jaar. Indien de verhuurder de huurder niet schriftelijk heeft geïnformeerd, geldt een verjaringstermijn van één jaar. De termijn vangt aan op de dag volgende op die waarop de vordering opeisbaar is geworden.

Ondanks de eventuele verjaring van de vordering tot betaling van de huurprijsverhoging, geldt de verhoogde huurprijs wel nog als vertrekpunt voor de volgende periodieke huurverhoging. Dit betekent dat de verhuurder na de verjaringstermijn niet (meer) met terugwerkende kracht de hogere huurprijs in rekening kan brengen, maar de verhuurder wél bij het volgende indexatiemoment de verhoogde huurprijs als uitgangspunt mag nemen en vanuit daar mag indexeren.

De HHW benoemt de verjaringstermijn slechts in een aanbeveling om de indexatie consequent door te voeren (pagina 6).

V. Informatieblad

Een ander gevolg van de Wet goed verhuurderschap is dat verhuurders een informatieverstrekkingsplicht ten opzichte van hun huurders hebben gekregen. Dit houdt in dat verhuurders een aantal zaken in de huurovereenkomst moeten opnemen óf moeten opnemen in een informatieblad. Deze verplichting geldt ook voor lopende overeenkomsten (zie artikel 23 lid 2 onder b Wet goed verhuurderschap). De ROZ biedt op de website ook een template voor een informatieblad. Op het moment van schrijven van dit artikel is er een nieuw template gepubliceerd (oktober 2024).

Alarm 14: Het informatieblad dient de in de HOK ontbrekende verplichtingen te omvatten

Het informatieblad moet de algemene rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde bevatten, voor zover die niet in de huurovereenkomst staan. In artikel 2 lid 2 sub e van de Wet goed verhuurderschap staat welke informatie door de verhuurder moet worden verstrekt. Een deel daarvan is al verdisconteerd in het nieuwe ROZ-model, maar nog niet alles. Wanneer gebruik wordt gemaakt van het nieuwe ROZ-model dan raden wij het daarom aan om een informatieblad te verstrekken met in ieder geval de volgende informatie:

- Een overzicht van de verschillende soorten huurovereenkomsten met de bijbehorende huur- en huurprijsbescherming. Daarvoor kan worden verwezen naar de volgende twee links: [verschillende soorten huurovereenkomsten](#) en [huurprijsbescherming](#).
- Wat de huurder kan doen als de woning gebreken heeft. Verhuurders kunnen hiervoor verwijzen naar pagina's op Rijksoverheid.nl t.a.v. de [mogelijkheden van de huurder](#) om de verhuurder de gebreken te laten oplossen en [de overzichtspagina over de kostenverdeling bij gebreken](#). Daarnaast is het verstandig te wijzen op het [Gebrekenboek \(januari 2024\) van de Huurcommissie](#) geraadpleegd worden. Daarin staat hoe zij mogelijke gebreken aan de huurwoning in het algemeen beoordelen.
- Een overzicht van gevallen waarvoor de huurder naar de Huurcommissie kan of naar de kantonrechter. Verhuurders kunnen voor dit overzicht verwijzen naar [de overzichtspagina op Rijksoverheid.nl](#).
- De manier waarop de verhuurder de waarborgsom moet terugbetalen (zie **Alarm 10**);
- De contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt (zie **Alarm 6**);
- Vanaf 1 januari 2025 is de verhuurder – als gevolg van een [wijziging van de Wet goed verhuurderschap](#) – verplicht om de huurder schriftelijk (dus via de huurovereenkomst of het informatieblad) het aantal WWS-punten van de huurwoning te verstrekken (zie: [artikel 2 lid 2 sub e 6° Wet goed verhuurderschap](#) (nieuw)). In tegenstelling tot de hierboven genoemde verplichtingen, geldt deze specifieke verplichting uitdrukkelijk voor huurovereenkomsten die zijn gesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur (dus op of na 1 juli 2024). Dit volgt uit [artikel 23 lid 7 Wet goed verhuurderschap](#) (nieuw), dat tevens op 1 januari 2025 in werking treedt.

U kunt hiervoor de meest actuele template van ROZ gebruiken of als uitgangspunt nemen. Voor arbeidsmigranten gelden overigens aanvullende regels, maar het bespreken van dit onderwerp valt buiten de reikwijdte van dit artikel.

VI. Overige wijzigingen:

- **Opschortingsbevoegdheid huurder:** Het verbod op opschorting en verrekening van de huur door huurder, zoals voorheen stond opgenomen in artikel 20.1 AB, is komen te vervallen.
- **Opschortingsbevoegdheid verhuurder:** In artikel 3.2 HOK is een opschortende voorwaarde opgenomen. Verhuurder heeft op grond van deze voorwaarde het recht om de terbeschikkingstelling van het gehuurde op te schorten, indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan.
- **Energieprestatievergoeding:** Artikel 4 HOK biedt de mogelijkheid een energieprestatievergoeding overeen te komen conform artikel 7:237 lid 4 BW. Dit is een vergoeding die de huurder aan verhuurder moet betalen – bovenop de huurprijs – als de woning zeer energiezuinig gemaakt is. De gedachte hierachter is dat verhuurders zo worden gestimuleerd om maatregelen te nemen om de woningen energiezuiniger te maken. Wanneer gebruik wordt gemaakt van deze vergoeding, moet men erop bedacht zijn dat het aantal punten dat in de WWS aan de energieprestatie wordt toegekend is begrensd (zie 4.3 van [Bijlage I onder A Besluit huurprijzen woonruimte](#)). Bovendien is deze mogelijkheid aan [voorwaarden](#) onderhevig.
- **Boetes en sancties:** Wanneer verhuurder aan huurder meerdere boetes kan opleggen voor dezelfde overtreding, kunnen deze op grond van artikel 11.2 HOK niet meer cumuleren. In dat geval geldt de hoogste boete. Daarnaast is de mogelijkheid tot het vorderen van winstafracht uit de AB schrap. Dat geldt voor zowel illegale onderhuur (voorheen in 1.1) als het opiumverbod (voorheen 14.3 sub c).
- **Gemeentelijke Schuldhulpverlening:** Aan artikel 26 AB is toegevoegd dat de verhuurder persoonsgegevens mag verstrekken aan de gemeentelijke schuldhulpverlening in het kader van de [Wet gemeentelijke schuldhulpverlening](#). Rechters zien er steeds strenger op toe dat eerst een melding is gedaan bij de gemeentelijke schuldhulpverlening vóórdat een verhuurder een rechtbankprocedure kan starten vanwege het bestaan van een huurschuld. Door sommige rechtbanken worden verhuurders niet-ontvankelijk verklaard wanneer een dergelijke voorafgaande melding ontbreekt.
- **Oplevering:** De uitnodiging voor de oplevering hoeft de verhuurder niet meer per aangetekende brief aan de huurder toe te sturen. Een schriftelijk bericht – bijvoorbeeld per e-mail – volstaat (19.8 AB). Let op: de huuropzegging dient wel nog steeds te gebeuren via aangetekende brief of deurwaardersexploot (zie artikel 18.1 AB).

Contact

Heeft u vragen over het nieuwe ROZ-model woonruimte óf over de consequenties van de recente wijzigingen in de huurregelgeving voor uw praktijk? Lotte Cuijpers en Babette Blaisse-Verkooijen helpen u graag verder.



Lotte Cuijpers,
Advocaat
M +31(0)6 45474308
E cuijpers@potjonker.nl



Babette Blaisse-Verkooijen,
Advocaat, Partner
M +31(0)6 51007732
E blaisse@potjonker.nl