

Tijdelijk woonruimte verhuren? Gebruik deze spiksplinternieuwe en geheel geactualiseerde huurcontracten

11-07-2016 11:42

Woningbeleggers en andere verhuurders mogen sinds 1 juli dit jaar tijdelijke huurcontracten afsluiten. Voor zelfstandige woonruimte is dat maximaal twee jaar, voor onzelfstandige woonruimte maximaal vijf jaar. Het is onverstandig om hiervoor bestaande contractmodellen te gebruiken.

Hielkema & co advocaten te Amsterdam heeft voor de nieuwe verhuursituaties modellen vervaardigd, compleet met een uitgebreide instructie en toelichting, die woningbeleggers helpen bij het maken van een keuze tussen de verschillende modellen.

Zonder enige huurbescherming

Huib Hielkema en Jeroen Groenewoud, advocaten en partner bij Hielkema & advocaten hierover: "De contracten voor tijdelijke verhuur zijn het gevolg van de op 1 juli 2016 doorgevoerde [Wet Doorstroming Huurmarkt](#). Deze wet zorgt voor een aardverschuiving in het huurrecht voor woonruimte. Het is sinds 1 juli 2016 mogelijk om bij zelfstandige woonruimte tijdelijke huurcontracten te sluiten voor maximaal 2 jaar. En bij voor onzelfstandige woonruimte voor maximaal 5 jaar. En dat zonder enige vorm van huurbescherming voor de huurder: die moet vertrekken als de afgesproken termijn is verstreken", zegt Hielkema (foto rechts).

Ook andere vormen van tijdelijke huurcontracten zijn volgens Groenewoud uitgebreid (foto onder). "Bijvoorbeeld de verhuur op grond van de Leegstandwet. Het is voortaan mogelijk om voormalige huurwoningen, die te koop staan, op basis van een Leegstandwetvergunning te verhuren. Ook dan heeft de huurder geen huurbescherming: hij moet vertrekken zodra de woning is verkocht."

Tenslotte is het veel gemakkelijker geworden om tijdelijke contracten te sluiten als de verhuurder de woning na verloop van tijd (weer) zelf wenst te betrekken (in de praktijk ook wel de diplomatenclausule genoemd).

Gebruik aangepaste huurcontracten!



Voor al deze nieuwe mogelijkheden van tijdelijke verhuur zijn aangepaste huurcontracten nodig. "Het is onverstandig om met bestaande modellen te werken. Hielkema & co advocaten te Amsterdam heeft voor al deze situaties modellen vervaardigd. Compleet met een uitgebreide instructie en toelichting, die woningbeleggers helpen bij het maken van een keuze tussen de verschillende modellen", zegt Hielkema.

Ook nieuwe Algemene Huurvoorwaarden

Het advocatenkantoor Hielkema & co heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om daarnaast een geheel nieuwe set Algemene Huurvoorwaarden (Algemene Bepalingen Huurovereenkomst geheten) te maken, die bij al deze huurcontractmodellen kunnen worden gebruikt.

Groenewoud: "Dat was niet alleen nodig vanwege de nieuwe wetgeving, maar ook omdat de bestaande modellen flink verouderd zijn. Zo zijn de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) voor laatst in 2003 geactualiseerd. De ontwikkelingen in de wetgeving en rechtspraak sindsdien zijn daarin niet verwerkt. De modellen van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties, zijn wel up-to-date, maar deze zijn summier en gericht op de praktijk van woningcorporaties. Voor commerciële beleggers zijn er al geruime tijd geen goede modellen voorhanden. In die leemte is nu voorzien."

Hielkema & co biedt onder andere de volgende model-huurovereenkomsten aan:

- De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd;
- De huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal 2 jaar;
- De huurovereenkomst voor bepaalde tijd met diplomatenclausule;
- De tijdelijke huurovereenkomst volgens de Leegstandwet.

Zoals gezegd, compleet met Algemene Bepalingen Huurovereenkomst en een uitgebreide toelichting. De modellen zijn geschikt voor zowel woningen onder de liberalisatiegrens (€710,68 per maand) als voor woningen in de vrije sector. Daarnaast zijn de modellen beschikbaar in de Engelse taal.

Voor de aangepaste huurcontracten, mail naar info@hielkemaco.nl