

Column: Wet tijdelijke verhuur woonruimte wordt al weer aangepast

06-01-2017 10:41

Sinds 1 juli 2016 is tijdelijke verhuur van woonruimte mogelijk. Onduidelijk was of de bepaling dat huurder 'de voor bepaalde tijd aangegane huur' tussentijds kon opzeggen, ook invloed had op bestaande huurcontracten en de [modelhuurovereenkomst](#) van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). De antwoorden van de minister geven duidelijkheid en leiden tot een wetswijziging.

Enkele nieuwe artikelen in het huurrecht van woonruimte zijn sinds 1 juli 2016 ingevoegd. Wij schreven [hier](#) eerder over. Kortweg kan een particuliere verhuurder zelfstandige woonruimte voor maximaal twee jaar verhuren en een onzelfstandige woonruimte (kamer) voor maximaal vijf jaar. Toegelaten instellingen, zoals woningcorporaties, mogen van deze tijdelijke verhuur mogelijkheden geen gebruik maken, [tenzij](#) het verhuur aan studenten, promovendi, statushouders of personen met een zorgindicatie betreft. Daarnaast kan de huur van bepaalde categorieën van huurders eenvoudiger worden opgezegd als de verhuurder de woning aan onder andere [gehandicapten](#), [ouderen](#), [grote gezinnen](#) of [jongeren](#) (jonger dan 28 jaar) wil verhuren.

Modelcontract

Om succesvol tijdelijk te verhuren zal duidelijk uit het huurcontract moeten blijken dat het een tijdelijk huurcontract als bedoeld [in de wet](#) betreft. Hiervoor zijn inmiddels [enkele modellen](#) beschikbaar, maar ik zie nog vaak dat partijen een 'normaal' contract invullen, waar alleen bij de gebruiksduur staat omschreven dat het gehuurde voor bepaalde duur wordt verhuurd. Dat is vaak niet voldoende, zeker niet als de rest van het [modelcontract](#) indicaties bevat dat de huurovereenkomst langer duurt, of boven het contract staat 'onbepaalde tijd'. Ook zal de verhuurder tijdig (minimaal één en maximaal drie maanden van tevoren) moeten aanzeggen dat de huurovereenkomst eindigt. Dat vergt een goede administratie.

Verhuur met minimumduur niet meer mogelijk?

Een contract voor bepaalde tijd is in beginsel niet tussentijds opzegbaar. Het [ROZ-model](#) bevat daarom de clausule 'deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen'. De verhuurder zal hierdoor niet met regelmatige mutaties worden geconfronteerd. Tijdens de parlementaire debatten over de invoering van de tijdelijke verhuur werd juist [opgemerkt](#) dat een tijdelijk contract voor vijf jaar voor studenten hinderlijk is, omdat die de gewoonte hebben tussentijds te verhuizen. De minister heeft daarom aan de wet de bepaling toegevoegd 'de voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag'. Hierdoor ontstond bij diverse adviseurs verwarring of een normaal huurcontract (geen tijdelijke verhuur) met een minimumduur nog wel mogelijk was. Wij wezen er al [eerder](#) op dat dit nog mogelijk is. De minister heeft deze kwestie inmiddels opgehelderd en aan [de kamer](#) geschreven dat 'met de introductie van de tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd niet beoogd is afbreuk te doen aan de gangbare praktijk onder commerciële verhuurders van het hanteren van een minimumcontractsduur'. Kortom: verhuur voor onbepaalde tijd met een minimumduur is nog altijd mogelijk.

Verhuur voor bepaalde tijd met een minimumduur?

Is dan ook het omgekeerde mogelijk (verhuur voor bepaalde tijd met een minimumduur)? Strikt genomen wel. Volgens [de wet](#) mag van alle bepalingen over het einde van huur van woonruimte niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, behalve de bepalingen over tijdelijke huur. Technisch gesproken is het dus mogelijk om af te spreken dat het een tijdelijk huurcontract van twee jaar betreft, waar huurder minimaal één jaar moet blijven zitten. De minister heeft [aangegeven](#) dat een dergelijke afspraak 'niet de bedoeling van de

wetgever is' en aangekondigd de wet op dit punt te wijzigen zodat een tijdelijk contract altijd tussentijds opzegbaar is.

Conclusie

De (on)mogelijkheden bij tijdelijke verhuur van woonruimte worden steeds duidelijker. Dat neemt niet weg dat een goede modelovereenkomst en een goede administratie van het aanzegmoment nog noodzakelijk zijn, wil met succes tijdelijk verhuurd kunnen worden.

Een column van Elout Korevaar, advocaat vastgoedrecht bij [Hoeberechts advocaten](#) en docent huurrecht aan de [Universiteit Leiden](#).

Charlotte Bijenveld