

## **Toelichting huurcontract Tijdelijke verhuur op basis Leegstandwet**

behorende bij het huurcontract op de website van Vereniging Eigen Huis  
datum van opstellen toelichting: 14 december 2012

### **Inleiding**

Het verhuren van uw te koop staande woning op basis van de Leegstandwet heeft als voordeel dat de huurder minder huurbescherming geniet dan normaal gesproken het geval zou zijn. Dat maakt dat u gemakkelijker het huurcontract kunt opzeggen als u een koper voor de woning heeft gevonden.

Om de huurbeschermingsregels buiten werking te stellen, moet u wel aan bepaalde vereisten voldoen, zoals het noemen van de voor de verhuur verkregen vergunning, het tijdvak waarvoor die vergunning is verleend en de daarin vermelde huurprijs. Indien u zich hieraan niet houdt, geniet de huurder toch huurbescherming. In het voorbeeldcontract wordt de vergunning in artikel 3 genoemd.

Voor het tijdelijk verhuren van uw woning op grond van de Leegstandwet heeft u toestemming van uw hypotheekverstrekker nodig. De hypotheekverstrekkers hechten veel waarde aan een degelijk opgesteld huurcontract.

Vereniging Eigen Huis krijgt via haar leden regelmatig te horen dat haar modelcontract door hypotheekverstrekkers niet wordt geaccepteerd, omdat de hypotheekverstrekkers dit contract niet kennen. Veel hypotheekverstrekkers werken namelijk samen met zogenoemde “preferred suppliers”. Op dit moment zijn dat de Stichting Tijdelijk Twee Woningen, Huisover.nl en Overbruggingsverhuur B.V.

Deze hypotheekverstrekkers staan de verhuur alleen toe als het contract – tegen betaling van bemiddelingskosten - wordt geregeld via één van de bovengenoemde partijen.

### **Artikelsgewijze toelichting**

Enkele artikelen in het voorbeeldcontract vergen nog een nadere toelichting, die hieronder wordt gegeven.

#### **Artikel 1: het gehuurde**

##### **1.1.**

Hier vult u in om wat voor soort woonruimte het gaat en of daar nog zaken bij horen, zoals een tuin of schuur. Bijvoorbeeld: ‘het appartement met parkeerplaats’ of ‘het woonhuis met garage, erf en tuin’. Zorg voor een zo volledig mogelijke omschrijving.

#### **Artikel 3: vergunning voor het aangaan van deze overeenkomst**

De Leegstandwet schrijft in artikel 16 lid 11 voor dat zowel de vergunning op basis waarvan wordt verhuurd als het tijdvak waarvoor de vergunning is verleend en de in de vergunning vermelde huurprijs in het huurcontract genoemd worden. Gebeurt dat niet, dan geniet de huurder toch de huurbescherming die de Leegstandwet nu juist uitsluit.

### **3.3.**

Artikel 3.3. kan worden doorgehaald als sprake is van geliberaliseerde verhuur. Daarvan is sprake als de aanvangshuurprijs boven de € 664,66 ligt. Met die aanvangshuurprijs wordt bedoeld de kale huurprijs plus eventuele kosten voor:

- het in bedrijf zijn van lift-, ventilatie-, hydrofoor- en alarminstallaties, en van verlichting van door de huurder met anderen gemeenschappelijk gebruikte ruimten, met een maximum van € 12 per maand;
- schoonmaak van de lift en andere gemeenschappelijke ruimten, met een maximum van € 12 per maand;
- de diensten van een huismeester, met een maximum van € 12 per maand;
- kapitaal en onderhoud van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten, met een maximum van € 12 per maand.

Liggen bovengenoemde kosten inclusief de kale huurprijs hoger dan € 664,66, dan zal het gaan om geliberaliseerde verhuur en zal in de vergunning geen maximale huurprijs vastgesteld zijn, laat staan dat het nodig is deze in de huurovereenkomst te vermelden.

De uitzondering met betrekking tot geliberaliseerde verhuur geldt op basis van de Crisis- en Herstelwet tot 1 januari 2014.

### **Artikel 4: kale huurprijs**

Bij niet-geliberaliseerde verhuur (d.w.z. als de kale huurprijs onder de € 664,66 ligt) is het van belang om de huurprijs en de servicekosten (waaronder bijvoorbeeld ook kosten voor het gebruik van meubels of stoffering kunnen vallen) van elkaar te scheiden. Spreken huurder en verhuurder een all-in-prijs af, dan bestaat bij niet-geliberaliseerde verhuur namelijk het risico dat de huurcommissie op verzoek van een huurder de overeengekomen huurprijs anders vaststelt, namelijk op 55% van de maximale huurprijsgrens met een percentage servicekosten van 25%.

#### **4.2**

Dit percentage kunnen huurder en verhuurder samen afspreken.

Het artikel kan ook als mogelijkheid worden opgenomen, bijvoorbeeld als volgt: "De kale huurprijs op voorstel van verhuurder kan jaarlijks per.... , voor het eerst op .....worden verhoogd met een percentage van maximaal ..... %.

#### **4.3**

Door het opnemen van dit artikel wordt jaarlijkse indexering van de huurprijs (op basis van een standaard berekening volgens de cijfers van het CBS) gegarandeerd in het geval dat andere huurprijsverhogingen wettelijk niet mogelijk zijn.

### **Artikel 5: servicekosten**

#### **5.2**

Het is verstandig om de contracten met energieleveranciers, telefoonbedrijven etc. op naam van de huurder te laten zetten. Op die manier kan de verhuurder door die leveranciers en bedrijven niet worden aangesproken wanneer de huurder niet betaalt.

U kunt het ook zo regelen dat de contracten op naam van de verhuurder blijven staan en dat de huurder daarvoor een maandelijks voorschotbedrag aan verhuurder betaalt. In dat geval blijft de verhuurder echter jegens de leveranciers en bedrijven verantwoordelijk, ook als er bijvoorbeeld heel veel elektriciteit wordt verbruikt door de huurder en de huurder zijn voorschotbedragen aan verhuurder niet voldoet. De bedrijven kunnen dan de verhuurder rechtstreeks aanspreken, wat niet kan als de contracten op naam van de huurder staan.

Wilt u het toch zo regelen dat dergelijke contracten op naam van de verhuurder blijven staan, dan kunt u bijvoorbeeld de volgende tekst opnemen:

**“5.2.** Door verhuurder zal wel zorg worden gedragen voor de levering van zaken en/of diensten (service) in verband met de bewoning van het gehuurde door huurder

**5.3** Met de levering van zaken en/of diensten als vermeld in het vorige artikellid, worden de volgende zaken en/of diensten bedoeld:

- gas
- water
- verwarming
- elektriciteit
- telefoon
- kabel
- .....
- .....
- .....

**[eventueel nog een artikellid over de te gebruiken zaken zoals wasmachine toevoegen; zie ook contract]**

**5.4** Voor het gebruik maken van de in het vorige lid genoemde zaken zal huurder aan verhuurder maandelijks tegen elke eerste van de maand een bedrag ad € ..... als voorschot voldoen.

**5.5** De voorschotbedragen worden tenminste één keer per jaar verrekend aan de hand van een gespecificeerde schriftelijke afrekening van de bijkomende kosten, opgesteld door de verhuurder. Overschotten betaalt de verhuurder binnen één maand terug; tekorten moeten door de huurder binnen één maand worden bijbetaald.”

**[Kiest u voor de optie van betaling van de energie- en andere contracten als voorschot door de huurder aan u, waarbij de contracten dus op uw naam blijven staan, dan dient artikel 6 als volgt te worden aangepast:]**

#### **Artikel 6: betaling**

**[Dit artikel luidt iets anders wanneer u ervoor kiest de contracten met energieleveranciers etc. op uw naam te laten staan (zie ook hiervoor bij artikel 5). In dat geval kunt het beste de volgende tekst opnemen:]**

De kale huurprijs en de voorschotbijdrage voor bijkomende leveringen en diensten, wordt bij vooruitbetaling voldaan en dient derhalve uiterlijk op de eerste dag van elke maand te zijn bijgeschreven op giro- / bankrekening met nummer ..... ten name van ..... bij de <bank>.

## **Artikel 7: huurperiode**

### **7.1**

De Leegstandwet schrijft voor dat een huurcontract op basis van die wet minimaal 6 maanden duurt. In die eerste 6 maanden kan het contract dan ook niet worden opgezegd, ook niet met wederzijds goedvinden. Er is in de Leegstandwet geen sanctie voorgeschreven wanneer partijen toch binnen 6 maanden met wederzijds goedvinden de huur beëindigen.

Er is in dit contract bewust geen einddatum opgenomen, omdat tussentijdse opzegging van een huurcontract voor bepaalde tijd niet mogelijk is. Spreekt de verhuurder een einddatum af met huurder, bijvoorbeeld na verloop van een jaar, en verkoopt verhuurder vervolgens zijn woning binnen een jaar, dan kan verhuurder in dat geval niet opzeggen en zal de huurovereenkomst moeten worden uitgediend (tenzij huurder akkoord gaat met eerdere beëindiging, want dat kan in dit geval wel).

Spreekt u toch liever een vaste periode af met de huurder, dan kunt u in artikel 6 lid 1 opnemen dat de huur wordt aangegaan voor een periode van.... Tot..... Artikel 6 lid 2 kan dan geschrapt worden, want indien het huurcontract voor een vooraf bepaalde periode wordt gesloten, kan zoals gezegd niet tussentijds worden opgezegd. Ook niet als u dit expliciet afspreekt. De wet schrijft namelijk voor dat een voor bepaalde tijd gesloten huurcontract niet eerder kan eindigen dan na ommekeer van die bepaalde tijd. Van deze regel kan ook niet worden afgeweken wanneer u verhuurt op basis van de Leegstandwet. Wilt u wel de mogelijkheid hebben om – na de verplichte eerste zes maanden dan – op te zeggen, dan kunt u de einddatum dus beter openlaten en de mogelijkheid opnemen het contract op ieder gewenst moment na het verstrijken van die 6 maanden te beëindigen.

Het huurcontract eindigt volgens de Leegstandwet in ieder geval op het moment dat ook de in het kader van de Leegstandwet verleende vergunning verloopt. De einddatum van die vergunning moet in het huurcontract genoemd worden, maar wij gaan er voorsnog van uit dat deze einddatum van de vergunning niet wordt beoordeeld als einddatum van het contract. In dat geval zou een huurcontract op basis van de Leegstandwet immers altijd voor bepaalde tijd zijn en zou tussentijdse opzegging nooit mogelijk zijn.

Over dit onderwerp is nog geen jurisprudentie. VEH probeert langs politieke weg antwoord te krijgen op de vraag hoe de einddatum van de verleende vergunning geïnterpreteerd moet worden.

## **Artikel 8: opzegging**

### **8.2. en 8.3**

De leegstandwet schrijft de hier genoemde termijnen voor.

### **8.5**

De Leegstandwet zelf schrijft in artikel 16 lid 7 voor dat de huurovereenkomst eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Het is verstandig om voor de zekerheid toch nog op te zeggen, met inachtneming van de juiste termijnen.

De meningen zijn erover verdeeld of dit nodig is, nu de Leegstandwet het eindigen van de huurovereenkomst bij eindigen van de vergunning zo expliciet noemt. Omdat het voor een normale huurovereenkomst (niet op basis van de Leegstandwet) kenmerkend is dat deze moet worden opgezegd, zelfs al is hij voor bepaalde tijd gesloten, adviseert Vereniging Eigen Huis voor de zekerheid toch op te zeggen.

## **8.6**

Dit artikellid bevat een ontruimingsverklaring. Banken eisen meestal dat een dergelijke verklaring in het huurcontract staat. Zij gaan anders niet akkoord met tijdelijke verhuur van de woning.

## **Artikel 15: energielabel**

### **15.1**

Als er een energieprestatiecertificaat wordt verstrekt, is het verstandig dit als bijlage aan de overeenkomst te hechten

### **15.2**

Een Europese Richtlijn schrijft voor dat verkopers en verhuurders van een gebouw ouder dan 10 jaar bij de verkoop of verhuur een afschrift van een energieprestatiecertificaat aan de koper of huurder moeten verstrekken. De Richtlijn schrijft ook voor dat lidstaten vanaf 2013 sancties moeten stellen op het niet overhandigen van een energieprestatiecertificaat in die situaties. De tot nog toe door de minister voorgestelde sancties waren – ook in de ogen van Vereniging Eigen Huis – veel te zwaar. De Tweede kamer vond dit ook en daarom zijn er tot op heden nog geen sancties vastgesteld. Zolang dat niet het geval is, kan artikel 15.2 nog in deze vorm worden opgenomen.