

7 De huurovereenkomst opmaken

Deze paragraaf gaat over de huurovereenkomst en documenten die daarbij horen.



Een ander woord voor huurovereenkomst is huurcontract. Daarmee bedoelen we hetzelfde.

Een huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden

Een huurovereenkomst is meestal kort, een paar pagina's. De huurovereenkomst verwijst vaak naar algemene huurvoorwaarden. Dat is niet verplicht, maar wel verstandig want in die voorwaarden staan veel belangrijke regels. De huurvoorwaarden zijn een standaard document dat verhuurders gebruiken voor alle huurovereenkomsten die ze sluiten. De huurder tekent voor akkoord via de huurovereenkomst.

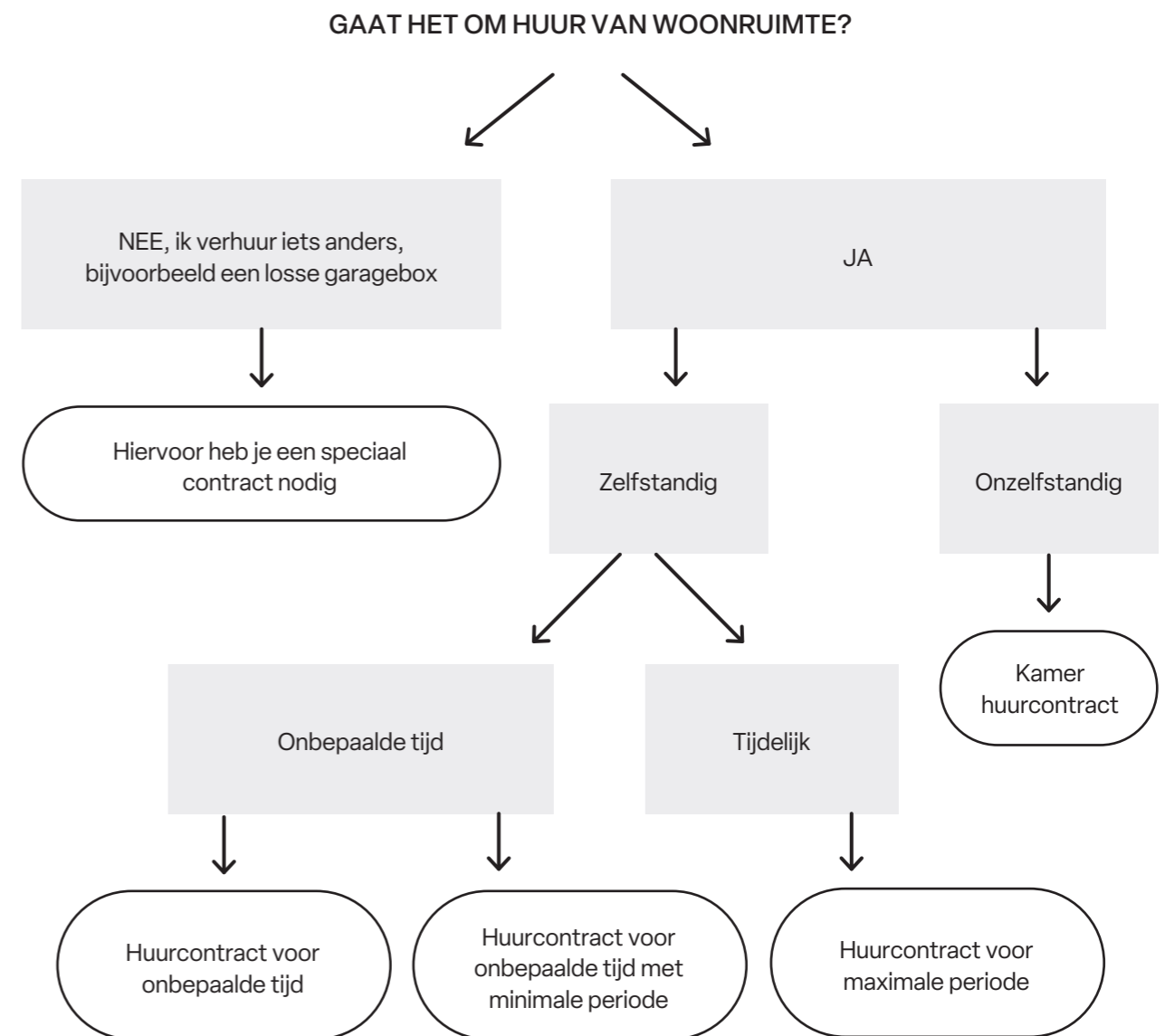
Algemene huurvoorwaarden vooraf geven

Algemene voorwaarden zijn alleen geldig als de huurder deze van tevoren krijgt of kan inzien. De verhuurder kan dat op een van de volgende manieren doen:

- Toesturen via de post of via e-mail, tegelijk met aanbieding van de woning.
- Een print geven tijdens een intakegesprek.
- Een link geven naar een website, waar de huurder de voorwaarden online kan lezen en eventueel downloaden.

Modellen

Er bestaan verschillende modellen voor huurovereenkomsten en algemene huurvoorwaarden. Sommige zijn gratis te downloaden, andere zijn te koop. Veel gebruikte modellen zijn die van de Woonbond, Aedes en ROZ. Er zijn ook verschillende types huurovereenkomsten, afhankelijk van het huurobject en de periode van verhuur. Daarbij kun je dit schema gebruiken.



In paragraaf 9 van dit hoofdstuk lees je meer over tijdelijke huurovereenkomsten.

Een schriftelijk contract is niet verplicht maar wel slim

Een huurovereenkomst is meestal een schriftelijke overeenkomst. Maar volgens de wet is een huurovereenkomst vormvrij. Dat betekent dat een overeenkomst elke vorm kan hebben: een mondeling afspraak, een afspraak in een mailbericht, een appje. Het gaat er steeds om dat twee partijen, verhuurder en huurder, samen een afspraak maken. De afspraak dat A de zolder van B zal gaan bewonen, voor een half jaar, tegen betaling van een bedrag van € 350,- per maand, is een huurovereenkomst. Een mondelinge overeenkomst kan wel tot bewijsproblemen leiden, als één van beiden ontkent wat er is afgesproken. Daarom is het verstandig een mondelinge afspraak vast te leggen in een schriftelijke huurovereenkomst.

VOORBEELD

Victor, een particuliere eigenaar in Amsterdam, heeft een zolderkamer over. Hij zegt op een feestje tegen Hilda, student, dat zij vanaf september voor een jaar bij hem mag komen wonen. Zij mag de zolderkamer huren voor 450 euro per maand. Dat spreken ze af. Hilda is dolblij en ze noteren elkaars telefoonnummer.

De volgende dag belt ze Victor. Hij krabbelt terug en ontkent dat ze deze afspraak hebben gemaakt. Wat nu?

De mondelinge huurovereenkomst die Victor en Hilda hebben gemaakt is geldig, maar Hilda kan dat niet bewijzen. Er staat niets op papier en ook zijn er geen getuigen die kunnen bevestigen wat er is afgesproken. Advies aan Hilda: neem geen verdere juridische stappen. Dat heeft namelijk weinig kans van slagen.

Bijlagen bij de huurovereenkomst

Bijzondere afspraken kan de verhuurder in de huurovereenkomst zelf zetten. Maar de verhuurder kan ook werken met een bijlage. Die bijlage ondertekent de huurder. Een veel gebruikte bijlage gaat over overname van ZAV, zelf aangebrachte voorzieningen, zoals een inbouwkeuken. Met zo'n bijlage zorgt de verhuurder ervoor dat de huurder verantwoordelijk wordt voor het onderhoud van die ZAV.



Lees meer over overname van ZAV in hoofdstuk 9.7.

Je kunt het huurrecht niet ontduiken door een slimme overeenkomst

De huurder van woonruimte heeft huurbescherming. Dat houdt bijvoorbeeld in dat de verhuurder de huurovereenkomst niet zomaar kan beëindigen. Sommige verhuurders proberen de huurbescherming te omzeilen door een slimme overeenkomst te maken. De bedoeling daarvan is om wel een woning in gebruik te geven, maar niet vast te zitten aan de strenge regels van het huurrecht. Dat werkt meestal niet, want de wet beschermt huurders. De rechten van huurders zijn niet afhankelijk van de titel of tekst van de overeenkomst. Zelfs als de eigenaar de overeenkomst bijvoorbeeld benoemt als 'gebruikersovereenkomst' of als 'anti-kraak', dan kan er nog steeds sprake kan zijn van huur en huurbescherming!

Betaalt de huurder geld? Dan is het een huurovereenkomst!

De titel die boven de overeenkomst staat bepaalt niet of de regels van het huurrecht van toepassing zijn. Het gaat erom of de overeenkomst feitelijk de kenmerken heeft die in de wet staan.



Artikel 7:201 Burgerlijk Wetboek
Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt om aan de andere partij, de huurder, een zaak in gebruik te geven, tegen betaling van een tegenprestatie.

In dit wetsartikel staan twee kenmerken:

1. De huurder krijgt het gebruik van een woonruimte.
2. De huurder levert daarvoor een tegenprestatie, meestal geld.

Is voldaan aan deze twee kenmerken? Dan is er sprake van huur en van huurbescherming, ongeacht de inhoud of titel van de overeenkomst.



Een 'tegenprestatie' kan iets anders zijn dan geld. De tegenprestatie kan bijvoorbeeld ook bestaan uit het verrichten van bepaalde diensten. Een voorbeeld hiervan is een tegenprestatie die bestaat uit verzorging van de verhuurder, waarbij de huurder bij de verhuurder in huis woont.

Als er geen tegenprestatie is, dan is er geen sprake van huur maar van bruikleen. In een echte bruikleenrelatie heeft de gebruiker geen huurbescherming. Sommige verhuurders noemen zo'n bruikleenovereenkomst een 'om-niet-contract'. Om-niet is het juridische woord voor gratis.



Bij bruikleen mag de verhuurder geen geld vragen voor het wonen. De verhuurder mag wel een vergoeding vragen voor servicekosten, zoals energie en water.

VOORBEELD

Woningcorporatie WitWonen wil op termijn een oud flatcomplex slopen. Komt een woning leeg? Dan geven ze - in afwachting van de sloop - deze woning tijdelijk gratis in gebruik. Waarom? Omdat ze niet vast willen zitten aan nieuwe huurders. Een huurder heeft bescherming, een bruiklener niet. Nadeel is dat WitWonen hier niets aan verdient. Een medewerker van WitWonen bedenkt een slimme constructie. Bewoner Bert krijgt een bruikleenovereenkomst. Hij woont dus gratis. Maar hij moet wel een bedrag van 200 euro per maand betalen voor administratiekosten. Op die manier verdient WitWonen toch nog wat ... Slim? Nee. Deze constructie klopt juridisch niet. Als een rechter hierover moet oordelen, wint Bert. Hij woont namelijk niet echt gratis, want hij betaalt 200 euro per maand. Dat dit bedrag in de boeken staat als administratiekosten maakt niet uit. Een rechter zal deze constructie doorprikken en oordelen dat dit geen echte bruikleen is, maar huur. Bert heeft dus huurscherming.



Lees meer over deze en andere constructies voor tijdelijke bewoning in paragraaf 9, aan het eind van dit hoofdstuk.



SAMENVATTING

- Een huurovereenkomst is iets anders dan algemene huurvoorwaarden.
- Een huurovereenkomst mag mondeling, maar het is verstandig om het schriftelijk vast te leggen.
- Betaal je geld? Dan is het huur.
- Een verhuurder kan het huurrecht niet zomaar ontduiken door een slimme overeenkomst te maken.

8 Bemiddelingskosten en andere verhuurkosten

Soms vraagt een bemiddelaar of een makelaar geld voor het regelwerk dat hoort bij het sluiten van de huurovereenkomst en het vinden van een match tussen verhuurder en huurder. Deze kosten hebben in de praktijk allerlei namen.



Over dat soort kosten gaat deze paragraaf.

Er zijn drie soorten kosten:

1. Bemiddelingskosten: voor het vinden van een match. Heet ook wel inschrijfkosten.
2. Verhuurkosten: voor het opmaken van de huurovereenkomst. Heet ook wel contractkosten, administratiekosten of sleutelgeld.
3. Waarborgsom: voor de zekerheid, als de huurder de woning niet netjes achterlaat. Heet ook wel borg.

Groep 1: bemiddelingskosten

Een huurbemiddelaar of makelaar mag aan de huurder geen bemiddelingskosten vragen als de bemiddelaar ook werkt voor de verhuurder. Het 'dienen van twee heren' (namelijk de verhuurder én de huurder) mag namelijk niet. Werkt de bemiddelaar of de makelaar toch voor de huurder én voor de verhuurder? Dan hoeft de huurder géén kosten te betalen. Van het 'dienen van twee heren' is zelfs al sprake als de bemiddelaar de woning TE HUUR op zijn website plaatst. Dat zijn namelijk werkzaamheden die de makelaar uitvoert in het belang van de verhuurder. Dat geldt ook als hij niets in rekening brengt bij de verhuurder, dus gratis werkt.

Het maakt niet uit hoe de huurbemiddelaar of makelaar deze kosten noemt. Het verbod geldt voor alle kosten die de verhuurder of makelaar vraagt voor bemiddeling.

Het verbod geldt zowel voor sociale huurwoningen als voor vrije sector woningen. En het geldt sinds een paar jaar ook voor bemiddeling bij kamerverhuur.

Wanneer mag een bemiddelaar voor een zoekopdracht wél kosten vragen aan een huurder? Dat mag alleen als hij echt op zoek gaat naar een woning voor de woningzoekende en deze woning geen deel uitmaakt van het eigen woningaanbod van de bemiddelaar.

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) kan huurbemiddelaars een boete geven als zij ten onrechte bemiddelingskosten vragen aan huurders. En huurders kunnen ten onrechte betaalde bemiddelingskosten terugvorderen.

Groep 2: verhuurkosten

Huurders in de commerciële huursector worden soms geconfronteerd met extra kosten bij het aangaan van een huurovereenkomst. Die kosten kunnen verschillende namen hebben. Bijvoorbeeld contractkosten, administratiekosten, sleutelgeld of verhuurkosten. Het gaat meestal om kosten die de verhuurder in rekening brengt voor bijvoorbeeld het opstellen van de huurovereenkomst, bezichtigingen, naamplaatjes, sleutels enz.

Verhuurkosten zijn toegestaan, maar die kosten mogen niet overdreven hoog zijn. Ze mogen geen 'onredelijk voordeel' voor de verhuurder opleveren, staat in de wet. De wet beschermt daarmee de huurder, zodat verhuurders geen misbruik maken van hun machtspositie.

Wanneer leveren verhuurkosten een onredelijk voordeel op?

Soms is dat eenvoudig vast te stellen. Bijvoorbeeld bij sleutelgeld. Een sleutel hoort bij de woning. De verhuurder mag daar geen geld voor vragen. Soms is het lastig om vast te stellen waar de grens ligt tussen redelijk en onredelijk. De Hoge Raad heeft wat houvast gegeven in twee uitspraken.⁴ De Hoge Raad zegt:

- De verhuurder mag alleen kosten rekenen als daar een 'noemenswaardige dienst' tegenover staat.
- De verhuurder mag geen geld vragen voor diensten die onder een normale woningexploitatie vallen. Bijvoorbeeld kosten voor het werk van een verhuurmakelaar of kosten voor bezichtiging.
- Als de verhuurder geld vraagt voor kosten waarvan de huurder profijt heeft, dan moeten de kosten redelijk zijn. Bijvoorbeeld 10 of 15 euro voor een naambordje.

Te hoge verhuurkosten kan de huurder via de rechter terugvorderen.

⁴ Hoge Raad 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767 en Hoge Raad 16 juli 2021, ECLI:NL:HR:2021:1157 (www.rechtspraak.nl).

VOORBEELD

Hermien huurt een vrije sector woning voor 925 euro per maand van verhuurder RozeWonen. Hermien betaalt bij het sluiten van de huurovereenkomst 200 euro 'administratiekosten'. Volgens RozeWonen zijn deze kosten gemaakt voor:

- adverteren van de woning
- bezichtiging woning
- opvragen en controleren gegevens
- credit check
- check bevolkingsregister
- opstellen en ondertekening huurovereenkomst
- naamplaatje
- gecertificeerde sleutels

De rechter oordeelt dat bijna al deze kosten 'in overwegende mate het belang van de verhuurder dienen'. Deze kosten horen bij een normale woningexploitatie. De verhuurder mag alleen een naamplaatje doorberekenen. Daar mag de verhuurder 16,50 voor rekenen.⁵ RozeWonen moet de rest van het bedrag terugbetalen aan Hermien.

Groep 3: waarborgsom

Veel particuliere verhuurders vragen een waarborgsom, of kortweg borg. Dat mag, behalve als het bedrag onredelijk hoog is. De wet bepaalt niet hoe hoog een borg precies mag zijn, maar rechters vinden meestal een waarborgsom van maximaal drie maanden kale huur nog redelijk. Wanneer de woning niet beschadigd is, moet de verhuurder de waarborgsom aan het einde van de huurovereenkomst terugbetalen. Rente vergoeden over de waarborgsom is daarbij niet verplicht.



SAMENVATTING

- Een bemiddelaar die in opdracht van de verhuurder werkt mag voor bemiddeling géén kosten in rekening brengen bij de huurder. Ook niet als hij gratis werkt voor de verhuurder.
- Sleutelgeld is verboden.
- Verhuurkosten en waarborgsom zijn wél toegestaan.
- Verhuurkosten mogen niet onredelijk hoog zijn en de verhuurder mag geen geld vragen voor prestaties die behoren tot de normale woningexploitatie, zoals bezichtigingen en opstellen van de huurovereenkomst.

⁵ Het voorbeeld is gebaseerd op Ktr. Amsterdam 9 augustus 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:5753.

9 Tijdelijke overeenkomsten

Tijdelijke verhuur is toegestaan, maar alleen onder bepaalde voorwaarden. Daarover gaat deze paragraaf. Het is belangrijk voor de verhuurder om tijdelijke verhuur goed te regelen. Een foutje kan ertoe leiden dat de huurder toch huurbescherming heeft.



Voldoet de huurovereenkomst aan de voorwaarden voor tijdelijke verhuur?

JA



De huurder moet vertrekken na de afgesproken periode

NEE



De huur geldt voor onbepaalde tijd

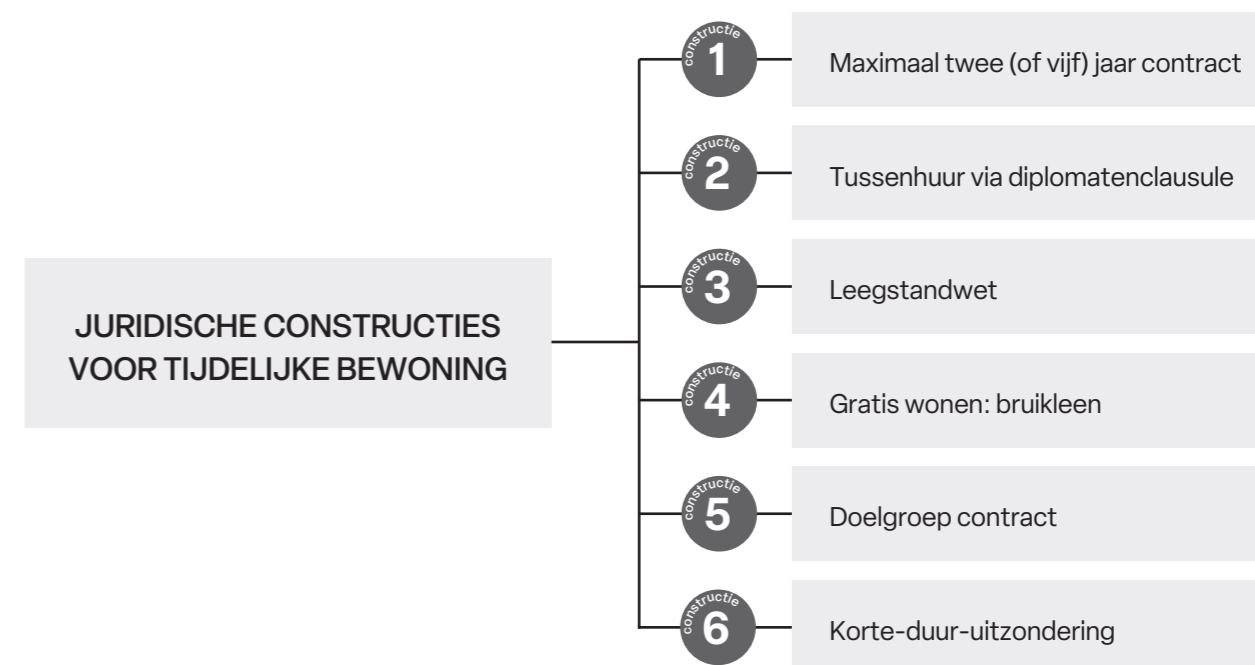
Huurovereenkomst met minimale periode is geen tijdelijke huurovereenkomst

Soms staat in de huurovereenkomst een minimale periode, bijvoorbeeld een jaar. Zo'n overeenkomst is geen tijdelijke huurovereenkomst. Het is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarbij de verhuurder en de huurder in de eerste periode, vaak een jaar, allebei niet kunnen opzeggen. De huurder heeft verder dezelfde bescherming als de huurder van een gewone overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Een huurovereenkomst met een minimale periode geeft de verhuurder dus niet het recht de huur te beëindigen na afloop van de periode. Wil de verhuurder dat wel, dan moet hij een echte tijdelijke huurovereenkomst gebruiken.

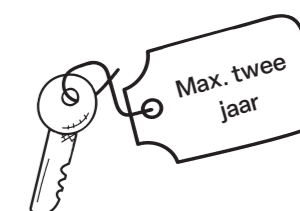
Verschillende soorten tijdelijke verhuur

Er zijn verschillende soorten tijdelijke verhuur, ieder met eigen voorwaarden. Dat maakt het een ingewikkeld onderwerp. Overleg met een deskundig jurist bij twijfel over de geldigheid van zo'n overeenkomst.



Constructie 1

Sinds 1 juli 2016 is het mogelijk om te verhuren via een tijdelijke huurovereenkomst. De wet geeft maximale huurtermijnen voor dit soort overeenkomsten: twee jaar voor zelfstandige woningen en vijf jaar voor kamerverhuur. Korter, bijvoorbeeld één jaar, mag ook. Zolang het maar niet langer is dan twee of vijf jaar.



Wat moet in de huurovereenkomst staan?

Het is belangrijk dat de huurovereenkomst klopt. Deze onderdelen moeten erin staan:

- Een huurtermijn van maximaal twee jaar (vijf jaar voor kamers).
- Een tussentijdse opzegmogelijkheid voor de huurder. De verhuurder kan niet tussentijds opzeggen.

Verlenging van de tijdelijke overeenkomst is niet toegestaan. Verlengt de verhuurder de tijdelijke overeenkomst toch, dan verandert de huurovereenkomst in een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan twee jaar.

VOORBEELD

Red is een kleine vastgoedinvesteerder. Hij verhuurt een appartement aan Hafsa voor een jaar. Hafsa is een goede huurder en na dat jaar wil Red de huurovereenkomst graag verlengen. Hij stuurt Hafsa een brief. 'Hierbij stuur ik je een nieuwe huurovereenkomst. Deze komt in de plaats van het eerste contract. Je mag totaal twee jaar blijven, dus vanaf nu nog een jaar'. Dit is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd geworden omdat Red de tijdelijke huurovereenkomst heeft verlengd. Hafsa heeft volledige huurbescherming.

Woningcorporaties

Voor woningcorporaties die een sociale huurwoning tijdelijk willen verhuren via deze maximaal-twee-jaar-constructie gelden extra voorwaarden. Zij mogen dat alleen doen in de gevallen die de wet noemt. De aanvullende voorwaarden gelden alleen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties.



In deze gevallen mag een woningcorporatie een sociale huurwoning verhuren via de maximaal-twee-jaar-constructie:

- De huurder gaat tijdelijk naar een andere woonplaats voor werk of studie.
- De huurder krijgt door sloop of verbouwing tijdelijk een andere woning.
- De huurder komt uit de maatschappelijke opvang, bijvoorbeeld een Blijf-van-mijn-lijf-huis. De verhuurder geeft een tijdelijke overeenkomst om de huurder te helpen.
- De huurder zit in een sociale noodsituatie en heeft dringend een woning nodig. De verhuurder geeft een tijdelijke overeenkomst.
- De huurder krijgt een tweede of laatste-kans-overeenkomst, bijvoorbeeld omdat de woningcorporatie een eerdere huurovereenkomst heeft beëindigd wegens overlast, huurachterstand of een hennepplantage. De huurder krijgt een tijdelijke overeenkomst, een laatste kans om zijn gedrag te verbeteren.
- De huurder krijgt een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met woonbegeleiding.
- Sinds 21 december 2021: bij overlijden van de ouder kan de verhuurder het achterblijvende meerderjarige weeskind een tijdelijke huurovereenkomst geven.

Min-max huurovereenkomsten

Sommige verhuurders willen een min-max overeenkomst. Dat is:

- een tijdelijke huurovereenkomst (maximale periode)
- met een verbod voor de huurder om op te zeggen gedurende de eerste periode, bijvoorbeeld in het eerste jaar (minimale periode).

VOORBEELD

Viggo gaat voor zijn werk naar het buitenland. Hij wil zijn koopwoning tijdelijk verhuren aan Hira. Hij weet nog niet precies hoelang hij weg blijft. Hij hoopt na twee jaar meer duidelijkheid te hebben over zijn toekomst. Hij wil Hira daarom een huurovereenkomst geven voor twee jaar, daarna te verlengen naar onbepaalde tijd. Maar hij wil ook een minimale periode van één jaar, omdat hij anders vanuit het buitenland een nieuwe huurder moet zoeken, als Hira zelf opzegt.

Zo'n min-max afspraak is niet toegestaan bij tijdelijke verhuur via de maximaal-twee-jaar-constructie. Want de wet zegt dat de huurder in deze constructie altijd het recht houdt om tussentijds op te zeggen. Sluit de verhuurder toch zo'n min-max overeenkomst? Dan loopt de verhuurder het risico dat de rechter bepaalt dat de huurder volledige huurbescherming heeft en dat de overeenkomst voor onbepaalde tijd doorloopt.

VOORBEELD

Viggo maakt zelf een huurovereenkomst. Daarin staat: "deze huurovereenkomst geldt voor minimaal één jaar en maximaal twee jaar. Daarna voor onbepaalde tijd."

Hira tekent de overeenkomst. Ze gaat al snel samenwonen met haar vriend, ze trouwen en krijgen een baby. Kort daarna is de termijn van twee jaar voorbij. Ze willen de woning niet verlaten, want ze hebben geen andere woonruimte. Maar Viggo wil dat Hira vertrekt. Hira beroept zich op huurbescherming. Hoe sterk staat verhuurder Viggo?

Viggo heeft een huurovereenkomst opgesteld die niet voldoet aan de voorwaarden van de wet. Mocht het tot een rechtszaak komen dan zal de rechter moeten beoordelen wat voor soort overeenkomst dit is:

- Is dit een echte maximaal-twee-jaar-overeenkomst, die eindigt na twee jaar? of
- Is dit een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarbij de huurder in het eerste jaar niet kan opzeggen?

Kiest de rechter voor dat laatste, dan hoeft Hira de woning niet te verlaten na twee jaar.



Rechtvaardigen oordelen vaak dat de verhuurder de professionele partij is. En dat de verhuurder de risico's draagt van een onduidelijke huurovereenkomst. Schakel daarom altijd een deskundig jurist in bij tijdelijke verhuur.

Constructie 2 - tussenuur via de diplomatenclausule

Deze constructie kan aantrekkelijk zijn voor een eigenaar die de woning tijdelijk wil verhuren in verband met werk in het buitenland of een wereldreis. Maar ook een andere reden voor tijdelijk vertrek kan hieronder vallen, bijvoorbeeld studie in een andere stad. In de praktijk heet deze constructie 'tussenuur' of 'tijdelijke verhuur via de diplomatenclausule'.



Bij verhuur aan expats wordt de term 'diplomatenclausule' op twee totaal verschillende manieren gebruikt. Lees verderop in deze paragraaf over die andere betekenis.

De eigenaar die kiest voor tussenuur via de diplomatenclausule moet ook echt weer terugkomen in de woning als de huurperiode voorbij is.⁶

De volgende onderwerpen moeten in zo'n tussenuurovereenkomst staan:

- Het gaat om tijdelijke huur.
- De begin- en einddatum.
- Een uitdrukkelijk ontruimingsbeding. Dat is een bepaling waarin staat de huurder de woning weer moet verlaten als de overeengekomen periode eindigt en de verhuurder weer zelf in de woning wil wonen.
- De wettelijke grondslag van de diplomatenclausule: artikel 7:274 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Wat is het verschil met constructie 1 (tijdelijke verhuur voor maximaal twee of vijf jaar)?

- Tijdelijke verhuur via de diplomatenclausule is alleen mogelijk als de eigenaar zelf terugkomt in zijn woning. Dat is geen vereiste bij constructie 1.
- Tijdelijke verhuur via de diplomatenclausule kan in overleg verlengd worden. Dan kan niet bij constructie 1.
- Bij tijdelijke verhuur via de diplomatenclausule kan de verhuurder de huurder verbieden om op te zeggen in bijvoorbeeld het eerste jaar. Een min-max overeenkomst is dus toegestaan.

⁶ De constructie kan ook gebruikt worden als de huidige bewoner zelf huurder is en tijdelijk vertrekt. Dan kan de eigenaar de huurder een terugkeergarantie geven en de woning tijdelijk verhuren aan een andere huurder. Deze variant wordt in de praktijk weinig gebruikt en blijft hier buiten beschouwing.

Expat-praktijk: twee soorten diplomatenclausules

In de praktijk bestaat soms verwarring over de term diplomatenclausule. Commerciële verhuurders of bemiddelaars gebruiken de term namelijk op twee totaal verschillende manieren.

1. Op de manier zoals hierboven staat. Dus bij tussenuur, waarbij de verhuurder aan het einde van de afgesproken periode de woning weer zelf wil gaan bewonen.
2. Bij verhuur aan buitenlandse werknemers die tijdelijk in Nederland zijn (expats) wordt de term diplomatenclausule vaak op een totaal andere manier gebruikt. In die setting is het een clause om de huurder te beschermen tegen een minimale huurperiode. Expats willen meestal niet vastzitten aan zo'n minimale termijn. Zij willen een escape in de huurovereenkomst.

VOORBEELD

Huang werkt voor een groot internationaal bedrijf. Ze is betrokken bij verschillende projecten over de hele wereld. Via haar werkgever kan ze tijdelijk een woning huren in Rotterdam. Zij vraagt aan de verhuurder om een diplomatenclausule in de huurovereenkomst op te nemen. Daarmee bedoelt zij dat zij de huurovereenkomst tussentijds wil kunnen opzeggen als zij voor werk wordt overgeplaatst. Zo'n diplomatenclausule is dan een uitzondering op een eventuele minimale huurperiode.

Constructie 3 - tijdelijke verhuur via de Leegstandwet

Het doel van de Leegstandwet is het voorkomen van leegstand. Daarom kan een verhuurder via die wet een leegstaande woning verhuren, zonder dat de huurder huurbescherming heeft. Voor deze tijdelijke verhuur via de Leegstandwet moet de verhuurder vooraf een vergunning aanvragen bij de gemeente. De gemeente geeft zo'n vergunning voor een aantal jaar, in drie gevallen:



1. Een leegstaande koopwoning die te koop staat.
2. Een leegstaande huurwoning die te koop staat.
3. Een leegstaande huurwoning die in afwachting is van sloop of renovatie.



Voor verhuur via de Leegstandwet is een speciale huurovereenkomst nodig, waarin verwezen wordt naar de vergunning van de gemeente.

Hoelang duurt een huurovereenkomst via de Leegstandwet?

De huurovereenkomst op basis de Leegstandwet moet minimaal zes maanden duren. Behalve bij een huurwoning die te koop staat. Dan is de minimale termijn drie maanden. De maximale termijn van de huurovereenkomst is altijd gelijk aan de geldigheidsduur van de Leegstandwetvergunning.

Wanneer eindigt de huurovereenkomst?

De tijdelijke huurovereenkomst eindigt automatisch als de Leegstandwetvergunning afloopt. Eerder kan ook, maar dan moet de huurder of de verhuurder opzeggen. Blijft de huurder na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst met instemming van de verhuurder in de woning wonen? Dan ontstaat er een gewone huurovereenkomst.

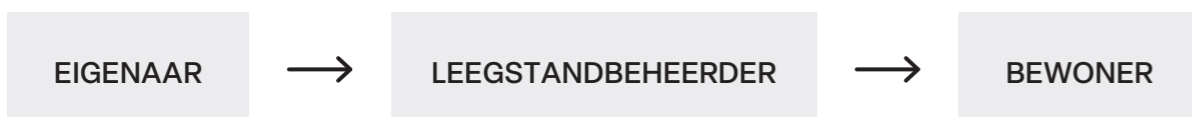


De verhuurder moet dus goed in de gaten houden wanneer de vergunning afloopt. Als de verhuurder daar niet op let en de huurder blijft gewoon huur betalen, dan gaat de tijdelijke Leegstandwetovereenkomst over in een gewone huurovereenkomst met huurbescherming.

Soms schakelt een verhuurder een leegstandbeheerder in

Er zijn verschillende leegstandbeheerders, die bemiddelen tussen eigenaren en bewoners. Zo'n leegstandbeheerder kan namens de eigenaar een vergunning via de Leegstandwet aanvragen. Maar de beheerder kan er ook voor kiezen om zonder vergunning te verhuren. Vaak betaalt de bewoner dan aan de leegstandbeheerder een bedrag voor het gebruik van de woning, bijvoorbeeld 250 euro per maand. Daarmee is, juridisch gezien, sprake van huur want er is voldaan aan de vereisten van artikel 7:201 Burgerlijk Wetboek. Eigenlijk heeft de huurder dus vaak recht op huurbescherming, maar in de praktijk komt het zelden tot een conflict omdat de bewoners er geen probleem van maken.

Soms wordt de term 'anti-kraak' hiervoor gebruikt. Dat is geen term uit de wet, maar uit de praktijk. Het is een manier om leegstaande panden in gebruik te geven, zonder vast te zitten aan de strenge regels van het huurrecht.



VOORBEELD

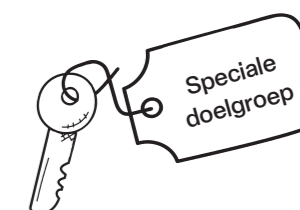
Ad Hoc is zo'n leegstandbeheerder. Op hun website staat dat ze ruimtes verhuren aan een beperkte doelgroep:

'geldige legitimatie, tussen de 18 en 35 jaar oud, geen inwonende kinderen, geen huisdieren, representatief, verantwoordelijk, flexibel en mobiel'.

Deze doelgroep is meestal bereid weer op korte termijn te vertrekken en zal zich niet snel beroepen op bescherming van het huurrecht. Bovendien zoekt Ad Hoc meestal weer snel een andere woonplek voor deze mensen.

Constructie 4 - tijdelijke verhuur aan een speciale doelgroep

Soms heeft een woning een bepaalde bestemming. Bijvoorbeeld woningen voor studenten of ouderen. Deze woningen moeten beschikbaar blijven voor die doelgroep. Is iemand geen doelgroep meer, dan moet hij vertrekken. De huurovereenkomst is in die zin tijdelijk: de huurperiode eindigt als iemand geen doelgroep meer is. De wet bepaalt dat dit mag bij de volgende groepen:



- Jongeren tot 28 jaar
- Studenten en promovendi (dat heet ook wel een 'campuscontract')
- Grote gezinnen, 8 of meer personen
- Gehandicapten
- Ouderen

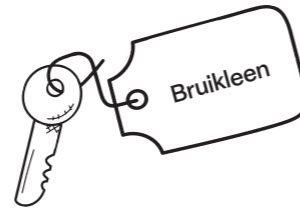
Er gelden strenge voorwaarden voor dit soort tijdelijke contracten. Zo moet in de huurovereenkomst staan dat de woning bestemd is voor die specifieke doelgroep. Vertrekt de huurder niet vrijwillig? Dan kan de verhuurder de huur opzeggen en eventueel de rechter inschakelen om ontruiming af te dwingen.



Lees meer over huuropzegging van deze doelgroep-contracten in hoofdstuk 10. Daar lees je ook wat precies de voorwaarden zijn, per doelgroep.

Constructie 5 - gratis wonen: bruikleen

Een bruikleenovereenkomst is geen huurovereenkomst en bewoners hebben dan ook geen huurbescherming. Het is een overeenkomst waarbij bewoners een woning gratis in gebruik krijgen. Andere namen voor de bruikleenovereenkomst zijn:



- Gebruiksovereenkomst (GBO).
- Om-niet-contract. Om-niet is het juridische woord voor gratis.

Een bruikleenovereenkomst is tijdelijk en duurt zolang het de eigenaar uitkomt. Daarna moet de bewoner vertrekken.



De eigenaar mag géén vergoeding vragen voor het wonen, maar wel een vergoeding voor servicekosten en energieverbruik. Vraagt de eigenaar toch een vergoeding voor het wonen, dan verschiet de overeenkomst van kleur: het wordt een huurovereenkomst en de bewoner heeft huurbescherming. Het maakt dan niet uit welke titel boven de overeenkomst staat. Ook maakt het niet uit of in de overeenkomst staat dat de huurder géén bescherming heeft. De wet geeft de huurder namelijk altijd bescherming, ook als in de overeenkomst iets anders staat.

Constructie 6 - korte-duur-uitzondering

In de wet staat dat de huurder geen bescherming heeft bij huur die 'naar zijn aard van korte duur' is.



Artikel 7:232 lid 2 Burgerlijk Wetboek
Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

Deze uitzondering is niet snel van toepassing. Welke situaties kunnen hieronder vallen?

- Huur van een vakantiehuisje op Terschelling in de maand juli.
- Huur van een stacaravan voor zes maanden op een recreatiepark waar permanente bewoning niet is toegestaan.
- Huur van een wisselwoning voor een korte periode tijdens renovatie.
- Huur van een hotelkamer.

- Huur van een sloopwoning voor een korte periode, in een noodsituatie. De huurder staat met acht kinderen op straat. De gemeente helpt haar tijdelijk uit de brand.⁷
- Huur van een kamer door internationale uitwisselingsstudenten voor een (half) jaar. Het gaat om gemeubileerde kamers met inventaris, een 24-uurs calamiteitenservice, supervisie en schoonmaak.⁸

Als een huurovereenkomst onder de korte-duur-uitzondering valt, dan gelden de regels over huurprijzen en over huuropzegging niet. De huurder heeft geen bescherming. De verhuurder kan in de huurovereenkomst bepalingen opnemen die afwijken van het huurrecht, zoals een hoge huurprijs of een afwijkende huurperiode.



SAMENVATTING

- Er zijn zes soorten tijdelijke overeenkomsten. Ieder met zijn eigen voorwaarden:
 - Tijdelijke verhuur voor maximaal twee of vijf jaar
 - Tussenhuur via de diplomatenclausule
 - Tijdelijke verhuur via de Leegstandwet
 - Tijdelijke verhuur aan een speciale doelgroep
 - Bruikleen
 - Gebruik naar zijn aard van korte duur
- Expats bedoelen met de term 'diplomatenclausule' vaak iets anders, namelijk de mogelijkheid voor huurders om de huurovereenkomst altijd zelf tussentijds te kunnen opzeggen.
- Voor woningcorporaties gelden strengere regels dan voor andere verhuurders.
- Bruikleen is geen huur.

⁷ Rechtbank Rotterdam 17 januari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1124 (www.rechtspraak.nl).

⁸ Rechtbank Noord-Nederland 9 november 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5116 (www.rechtspraak.nl).