DE PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN BIJ KAMERVERHUUR

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 6 MAART 2017

Onlangs schreven wij over de omgevingsrechtelijke aspecten die bij de aankoop van een pand ten behoeve van de verhuur van studentenkamers van belang zijn. Zodra aan de eigenaar van een woning de voor kamerbewoning benodigde vergunningen zijn verleend, verschuift het aandachtsveld zich naar de relatie tussen de verhuurder-eigenaar en de gebruikers (de studenten). In dit artikel wordt in hoofdlijnen ingegaan op de privaatrechtelijke aspecten die komen kijken bij kamerverhuur.

De huurovereenkomst

Het is aan te raden om gebruik te maken van separate huurovereenkomsten, één voor elke huurder van onzelfstandige woonruimte (een kamer dus). Dit in tegenstelling tot het gebruikmaken van één huurovereenkomst voor de gehele (zelfstandige) woonruimte. Het voordeel hiervan is dat in dat geval aan eventuele onderhuurders minder verstrekkende huurbescherming toekomt. Daarover hierna meer. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat de huurders van onzelfstandige woonruimte – een kamer dus – géén recht hebben op huurtoeslag.

Huurbescherming

Veel studenten maken gebruik van de mogelijkheid om op enig moment in hun studie één semester in het buitenland te studeren. De student zal na dat half jaar hoogstwaarschijnlijk terug willen keren naar zijn kamer. Onderverhuur van de kamer aan een derde gedurende dat half jaar is in dat geval zeer gebruikelijk. Wel is het aan te raden om in de huurovereenkomst op te nemen dat onderhuur alleen mogelijk is, indien daarmee door de verhuurder schriftelijk is ingestemd.

De wet kent een vergaande huurbescherming van onderhuurders van zelfstandige woonruimte. Zo is de verhuurder bij onderhuur van zelfstandige woonruimte bijvoorbeeld verplicht om de onderhuurovereenkomst voort te zetten in het geval de huurovereenkomst met de (hoofd)huurder wordt beëindigd. Door gebruik te maken van verschillende huurovereenkomsten voor de verschillende kamers, doet deze situatie zich niet voor. Er is dan sprake van verhuur van

onzelfstandige woonruimte. Kenmerkend voor het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte is dat bij onzelfstandige woonruimte gezamenlijk gebruik wordt gemaakt van voorzieningen zoals de keuken, de badkamer en het toilet.

Aan de (hoofd)huurders van de kamers komt een verdergaande huurbescherming toe, maar deze bescherming heeft sinds 1 juli 2016 wel sterk aan kracht ingeboet. Zo is het tegenwoordig mogelijk om tijdelijke huurcontracten aan te gaan bij de verhuur van onzelfstandige woonruimte (kamers). De maximale huurtermijn is daarbij vastgesteld op vijf jaar. Wordt de huurovereenkomst daarna voortgezet, dan geldt wel een sterke mate van huurbescherming. Die huurbescherming bestaat er bijvoorbeeld uit dat de huurovereenkomst niet 'zomaar' meer kan eindigen. Opzegging of ontbinding kan dan slechts geschieden op in de wet geregelde gronden.

Sinds 1 juli 2016 is het bovendien mogelijk om in de huurovereenkomst op te nemen dat de woonruimte enkel bestemd is voor studenten. De verhuurder kan de huurders dan jaarlijks verzoeken om (een kopie van) hun inschrijvingsbewijs te overleggen. Wordt aan dat verzoek niet voldaan, dan kan op grond daarvan de huurovereenkomst worden opgezegd. Let wel, dit is slechts mogelijk indien de kamer aansluitend aan een nog wel studerende huurder wordt verhuurd.

Huurprijsbescherming

Een huurder heeft de mogelijkheid om zich tot de Huurcommissie te wenden, in het geval hij van mening is dat de huurprijs en/of servicekosten onredelijk hoog is/zijn. De Huurcommissie doet in dat geval onderzoek en geeft een uitspraak over de redelijkheid van de afgesproken huurprijs c.q. servicekosten. Die uitspraak van de Huurcommissie wordt geacht bindend te zijn voor zowel huurder als verhuurder.

De Huurcommissie maakt bij haar onderzoek naar de redelijke huurprijs gebruik van het zogenaamde puntensysteem. Daarmee wordt aan bepaalde voorzieningen een puntenaantal toegekend. Op basis van het puntentotaal wordt vervolgens een totale (kale) huurprijs gevormd die in dat specifieke geval redelijk is. Het is mogelijk om het puntensysteem zelf van tevoren in te vullen, zodat in de huurovereenkomsten een redelijke huurprijs wordt opgenomen.

Naast het geval waarin de aanvangshuurprijs an sich op redelijkheid wordt beoordeeld, is het mogelijk dat zich gedurende de looptijd van de huurovereenkomst situaties voordoen, waarin het redelijk is om de huur ofwel te verhogen ofwel te verlagen. Een huurprijsverlaging kan bijvoorbeeld op haar plaats zijn indien sprake is van gebreken aan het gehuurde die voor rekening van de verhuurder komen, zoals bijvoorbeeld een lekkend dak. Totdat het gebrek is verholpen, heeft de huurder dan mogelijk recht op een korting op zijn huurprijs. Daarnaast is het mogelijk dat de huur juist naar alle redelijkheid moet worden verhoogd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien de woning wordt gerenoveerd.

Conclusie

Vanaf het moment dat de benodigde vergunningen voor kamerverhuur zijn verleend, moet de privaatrechtelijke relatie tussen verhuurder en huurder worden vormgegeven. Deze wordt vastgelegd in een huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte. Vragen over het huurrecht rondom kamerbewoning kunt u voorleggen aan mijn collega Anne van Beijsterveldt.

MR. ANGELA COPPELMANS
Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl
013-4668860