

TOELICHTING BIJ:

MODEL ALLONGE VERLENGING HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD

(BEHORENDE BIJ MODEL B – HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD)

De gebruiker van dit Model 'Allonge verlenging huurovereenkomst voor bepaalde tijd (behorende bij Model B – Huurovereenkomst voor bepaalde tijd)' wordt aangeraden om deze toelichting te raadplegen, het Model naar eigen wensen en praktijkvoering aan te passen en daarbij een deskundige te raadplegen. Iedere aansprakelijkheid van Hielkema & co advocaten en/of Vastgoedbelang voor nadelige gevolgen van het gebruik van (de tekst van) het Model en deze toelichting wordt uitgesloten. Deze toelichting is laatstelijk geactualiseerd op 8 januari 2021.

1. Vastgoed Belang biedt al geruime tijd vier door Hielkema & co vervaardigde model-huurovereenkomsten aan, die in verschillende situaties gebruikt dienen te worden (met bijhorende Algemene Bepalingen):
 - Model A: De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd;
 - Model B: De huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal 2 jaar;
 - Model C: De huurovereenkomst voor bepaalde tijd met diplomatenclausule;
 - Model D: De tijdelijke huurovereenkomst volgens de Leegstandwet.
2. Deze modellen hebben alle betrekking op de (ver)huur van zelfstandige woonruimte.
3. Bij deze modellen behoort een toelichting. In deze toelichting is het volgende vermeld over Model B:
 - De huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor maximaal 2 jaar is op 1 juli 2016 in de wet opgenomen en is bedoeld voor de situatie dat de huurder na afloop van de overeengekomen bepaalde tijd daadwerkelijk vertrekt. De huurder heeft bij dit Model geen huurbescherming. Hij moet dus vertrekken na afloop van het contract (mits de verhuurder hem een schriftelijke mededeling heeft gestuurd over de einddatum; zie hierna).
 - Deze tijdelijke huurovereenkomst is mogelijk voor een periode van maximaal 2 jaar. Een kortere periode mag dus ook. Een langere periode niet.
 - Verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst met een (on)bepaalde termijn is niet mogelijk. Gebeurt dat toch, dan verandert de huurovereenkomst volgens de wet automatisch in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Voorbeeld: als een huurovereenkomst voor 1 jaar is overeengekomen en die wordt daarna met nogmaals 1 jaar verlengd, dan verandert de huurovereenkomst volgens de wet vanaf de verlenging automatisch in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarbij de huurder volledige huurbescherming heeft.
 - De huur eindigt na de afgesproken termijn automatisch. Dat wil zeggen dat opzegging van de huur door de verhuurder niet nodig is. Wel moet de verhuurder tijdig een **schriftelijke mededeling** sturen naar de huurder, waarin de overeengekomen einddatum van het contract aan de huurder wordt

meegedeeld. Deze mededeling houdt niet meer in dan de volgende tekst: *'Bij dezen delen wij u mee dat de huurovereenkomst voor de woning gelegen aan de te, die u huurt van, eindigt op*'. U kunt er nog onderwerpen aan toevoegen, zoals dat u afspraken wenst te maken over de oplevering door de huurder en de inlevering van de sleutels. Deze schriftelijke mededeling mag niet eerder gestuurd worden dan **3 maanden voor de einddatum en niet later dan 1 maand voor de einddatum**. Het verdient aanbeveling deze schriftelijke mededeling per aangetekende post te versturen (eventueel ook per e-mail en gewone post). Deze schriftelijke mededeling is erg belangrijk. Vergeet de verhuurder die tijdig te sturen, dan verandert de huurovereenkomst volgens de wet automatisch in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarbij de huurder volledige huurbescherming heeft.

- Het is bij dit Model **niet** toegestaan een minimale initiële huurperiode af te spreken, gedurende welke de huurder de huur niet kan opzeggen. De huurder heeft bij dit Model dus het wettelijke recht om de huur op te zeggen wanneer hij wil. Hij moet daarbij een opzegtermijn in acht nemen van 1 kalendermaand. Dit is een nadeel ten opzichte van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (Model A), waarbij er wel een minimale initiële huurperiode mag worden afgesproken.
 - De huurder heeft de mogelijkheid om de huurcommissie te laten bepalen of de overeengekomen huurprijs niet te hoog is. De huurder heeft daarvoor bij dit Model huurovereenkomst de tijd tot 6 maanden na het einde van de huurovereenkomst. Als de woning 142/145 punten of meer waard is, dan is deze geliberaliseerd en valt deze in de vrije sector. De huurcommissie zal de huurprijs dan ongemoeid laten. Als de woning minder dan 142/145 punten waard is, dan zal de huurcommissie de huurprijs vaststellen op het maximaal wettelijke niveau behorend bij het puntental van de woning. De huurcommissie doet dat met terugwerkende kracht tot de aanvang van de huurovereenkomst. Het aantal punten dat correspondeert met de liberalisatiegrens varieert, zodat wordt aanbevolen dit te verifiëren bij elke nieuwe huurovereenkomst.
4. Zoals hiervoor is opgemerkt verandert de tijdelijke huurovereenkomst volgens Model B bij elke verlenging automatisch in een gewone huurovereenkomst met huurbescherming voor de huurder. Tijdens de coronacrisis blijkt dat regelmatig tot problemen te leiden. Regelmatig hebben huurders er behoefte aan hun tijdelijke huurovereenkomst te verlengen, omdat zij ziek zijn, omdat zij in thuisquarantaine zitten, omdat zij vanwege vervoerbepalingen niet (meteen) kunnen terugkeren naar hun moederland (expats), omdat het lastiger is om te zien naar een andere woning (bezichtigingen, verhuizing) e.d. Als deze huurders hun verhuurders vragen om een tijdelijke verlenging van het huurcontract, blijken hun verhuurders daar vaak toe bereid, maar zijn zij huiverig toe te stemmen, omdat de huurder na afloop van de nieuwe termijn zich op huurbescherming kan beroepen en dat de plannen van de verhuurder met de woning kan doorkruisen.
5. De wetgever heeft oog voor deze problematiek en heeft zeer onlangs een Spoedwet ingevoerd die verlenging van tijdelijke huurcontracten mogelijk maakt, zonder dat de huurovereenkomst verandert in een gewone huurovereenkomst met huurbescherming. Het gaat om tijdelijke wetgeving die bedoeld is om eventuele nadelige gevolgen van de afloop van tijdelijke huurcontracten volgens Model B tijdens de coronacrisis op te vangen.

6. De Spoedwet heeft terugwerkende kracht en is van toepassing op huurovereenkomsten waarvan de einddatum ligt na 1 november 2020 en voor 1 juli 2021. Het is mogelijk een tijdelijke huurovereenkomst eenmalig te verlengen tot uiterlijk 1 juli 2021.
7. Indien de huurovereenkomst wordt verlengd conform het Model dient de verhuurder de hiervoor bedoelde schriftelijke mededeling over de einddatum in het juiste tijdvak aan de huurder te sturen. De verhuurder dient de huurder daarbij tevens te informeren over de mogelijkheden van de Spoedwet. Voor nadere informatie over de inhoud van deze schriftelijke mededeling (en een link naar een voorbeeld daarvoor) wordt verwezen naar de [website van Hielkema & co](#). Het verzoek tot verlenging wordt gedaan niet later dan een week nadat de verhuurder de huurder schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt dan wel indien de verhuurder de huurder vóór 8 december 2020 schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt, niet later dan een week na 8 december 2020.
9. Het is aanbevelenswaardig (maar niet noodzakelijk) om in de considerans onder d van het Model de belangen die partijen hebben bij de tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst te vermelden.