

# Expats Moving (to) Amsterdam

**Het was groot nieuws. De verhuizing van het Europees Geneesmiddelen-agentschap (EMA) naar Amsterdam. Het EMA zal tijdelijk in Sloterdijk gevestigd worden ter overbrugging van de oplevering van de nieuwbouw (het Vivaldi-gebouw aan de Zuid-As dat eind 2019 klaar is).**

Met de komst van het EMA krijgt Amsterdam er heel wat inwoners (en tijdelijke gasten) bij. Negenhonderd werknemers die in een oververhitte markt binnen afzienbare tijd een (huur)woning moeten vinden. De Amsterdamse NVM-afdeling MVA heeft enkele jaren geleden de 'MVA Certified Expat Broker(s)' in het leven geroepen om expats van kundig advies te voorzien aan de hand van een maatwerk huurcontract.

## Cosmetische splitsing

Waar gaat het in praktijk nog weleens mis? Expats geven vaak de voorkeur aan een all-in huurprijs, omdat de werkgever in de regel slechts een lump-sum bedrag voor huisvesting vergoedt. Echter, eenmaal goed en wel ingeburgerd, doen zij een beroep op splitsing. De wetgever heeft een ferme sanctie op all-in huurprijzen staan, namelijk splitsing naar 55% van de initiële huurprijs als kale huur en 25% als voorschot servicekosten. Bedragen de daadwerkelijke servicekosten minder, dan zal de eigenaar het teveel betaalde moeten terugbetalen. Naar de resterende 20% van de initiële huurprijs kan de eigenaar dus fluiten. Cosmetische splitsing met servicekosten van slechts 1 euro, zal de rechter/huurcommissie ook sanctioneren als ware het een all-in huurprijs.

## Tussenhuurbepaling

Vaak is er behoefte aan een tussentijdse opzegmogelijkheid voor de huurder. Overige gezinsleden kunnen niet aarden of er wordt onverwacht van baan veranderd zodat men terug naar huis wil. Bij een huurovereenkomst van zelfstandige woonruimte die is aangegaan voor een periode van langer dan twee jaar, dient de huurder de overeengekomen tijd in beginsel helemaal uit te zitten. Een tussentijdse opzegmogelijkheid moet dan expliciet contractueel overeengekomen zijn (in de volksmond 'de diplomatenclausule'). Daarbij geldt contractvrijheid. Bij een huurovereenkomst van twee jaar of korter (zonder verlengingsmo-

gelijkheid) kan de huurder tussentijds opzeggen met inachtneming van een maand. De diplomatenclausule moet niet verward worden met de 'tussenhuur' opzeggingsgrond die een verhuurder kan gebruiken. Bijvoorbeeld als de eigenaar zelf tijdelijk zijn huis verlaat (voor een baan in het buitenland) en hij zeker wil weten dat zijn huis vrij van huurders is als hij terugkeert. De huurovereenkomst dient dan een ontruimingsbeding te bevatten. Tegenwoordig mag de overeengekomen bepaalde(!) termijn meermaals verlengd worden (in tijdig overleg met de huurder) en mag de eigenaar zijn woning ook verhuren aan een opvolgende huurder met de tussenhuurbepaling.

## Kantoorruimte

Naar verluidt is het huurcontract voor het Spark-gebouw in Sloterdijk door de Staat voor tien jaar afgesloten. Het EMA vertrekt daar al na een jaar. Bij een ROZ-model 2015 voor bedrijfsruimte ex artikel 7:230a BW zal de Staat zich geconfronteerd zien met de exploitatieverplichting, de beperkingen van onderhuur en nog negen jaar huurverplichtingen. Mogelijk heeft de Staat gecontracteerd op basis van de huurovereenkomst van de (voormalige) Rijksgebouwendienst. Die overeenkomst is een stuk huurdersvriendelijker (inclusief een recht van koop voor de huurder). Kortom, er is genoeg werk aan de winkel. Nog even en het is 'echt EMA'!

*'Met de komst van het EMA krijgt Amsterdam er heel wat inwoners (en tijdelijke gasten) bij'*

Cornélie Arnouts is advocaat bij Dentons Boekel

