

VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Antwoord op de 10 meest gestelde
vragen door verhuurders



GMW
advocaten



Inhoud

1. Welke huurovereenkomsten zijn er?	3
2. Wat is het belang van een opnamestaat?	6
3. Kan ik de huurprijs verhogen?	8
4. Welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden komen voor mijn rekening?	10
5. Mijn huurder heeft een betalingsachterstand. Wat nu?	12
6. Hoe eindigt een huurovereenkomst?	14
7. De huurder gaat de woning verlaten, waar moet ik aan denken?	17
8. Welke stappen moet ik ondernemen als de huurder de woning achterlaat met schade of aangebrachte veranderingen?	19
9. De huurder weigert de woning te verlaten. Wat nu?	21
10. Wanneer heb ik te maken met de Huurcommissie?	23
11. Bijlage: Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten	25

Inleiding & over de auteurs

Het huurrecht is niet altijd even eenvoudig. Weet u bijvoorbeeld wat u kunt doen als uw huurder een betalingsachterstand heeft? Of welke stappen u kunt ondernemen als uw huurder uw woning achterlaat met schade of aangebrachte veranderingen? Misschien wilt u de huurprijs wel verhogen en denkt u: kan dat eigenlijk wel?

In deze whitepaper beantwoorden twee huurrechtsspecialisten van GMW advocaten voor u de belangrijkste vragen op het gebied van verhuur. Staat uw vraag er niet tussen, neem dan gerust contact met hen op.



Glen Kerver
+31 (0)70 3615048
g.kerver@gmw.nl



Zoë Ris
+31 (0)70 3615048
z.ris@gmw.nl

1. Welke huurovereenkomsten zijn er?



De COVID-19-pandemie heeft invloed op heel Nederland, en zo ook op het huurrecht: lees de bijlage in deze whitepaper over de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

In deze whitepaper staat de huurovereenkomst voor woonruimte centraal. Een huurovereenkomst voor woonruimte kan worden onderverdeeld in drie hoofdcategorieën: (i) huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd; (ii) huurovereenkomsten voor bepaalde tijd korter dan twee jaar; en (iii) huurovereenkomsten voor bepaalde tijd langer dan twee jaar. Daarnaast bestaan er minder vaak gebruikte huurovereenkomsten. Denk bijvoorbeeld aan kamer- en hospitaerverhuur. Deze categorieën worden niet in deze whitepaper besproken.

Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

In de praktijk worden veel huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd aangegaan. Vaak komen de verhuurder en huurder daarbij overeen dat beide partijen de huurovereenkomst een bepaalde periode niet tussentijds kunnen opzeggen. In dat geval is er sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn van bijvoorbeeld één of twee jaar.

De verhuurder heeft met een dergelijke huurovereenkomst de zekerheid dat de huurder tijdens de overeengekomen minimale huurtermijn de huurovereenkomst niet kan opzeggen.



Leg duidelijk en ondubbelzinnig vast welk type huurovereenkomst wordt afgesloten, en welke (minimale) huurtermijn geldt. Dit voorkomt onduidelijkheid en discussie.

Tussentijds opzeggen

De verhuurder mag een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd enkel opzeggen op grond van één van de wettelijke beëindigingsgronden uit artikel 7:274 lid 1 BW (zie hoofdstuk 6). De opzegtermijn voor een verhuurder is minimaal drie maanden. Ieder jaar dat een huurder de woning huurt, wordt de opzegtermijn met één maand verlengd. De opzegtermijn bedraagt maximaal zes maanden. Ter illustratie: als een huurder twee jaar in de woning woont, is de opzegtermijn voor de verhuurder $3 + 2 = 5$ maanden.

Ook een huurder kan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd opzeggen. Een huurder heeft daarvoor geen wettelijke beëindigingsgrond nodig. De opzegtermijn voor de huurder is gelijk aan de periode tussen twee betaaldagen, maar maximaal drie maanden. In de praktijk betekent dit meestal dat de opzegtermijn voor de huurder één maand bedraagt.

Nieuwe eigenaar van het gehuurde

Ook een nieuwe eigenaar moet de huurovereenkomst opzeggen als hij de huur wil beëindigen. De huurovereenkomst eindigt namelijk niet als de woning wordt verkocht ("koop breekt geen huur"). De nieuwe eigenaar zet de bestaande huurovereenkomst voort.

Als hij de huurovereenkomst wil beëindigen is hij gebonden aan de wettelijke regels voor opzegging. Let op: een nieuwe eigenaar die de woning zelf wil gebruiken ("dringend eigen gebruik"), kan de huurovereenkomst pas beëindigen drie jaar nadat hij de huurder schriftelijk gemeld heeft dat hij de nieuwe eigenaar is.

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan twee jaar

Sinds de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt op 1 juli 2016 bestaat de mogelijkheid om een huurovereenkomst aan te gaan voor maximaal twee jaar of korter. In de betreffende huurovereenkomst moet dit duidelijk én ondubbelzinnig worden opgenomen. Ook het wetsartikel (artikel 7:271 lid 1 BW) moet in de huurovereenkomst worden genoemd. De huurder heeft in dat geval geen huurbescherming. Dit betekent dat de verhuurder zich niet hoeft te beroepen op ten minste één van de wettelijke beëindigingsgronden (zie hoofdstuk 6). Als een huurovereenkomst vóór 1 juli 2016 is afgesloten,



Let op: woningcorporaties mogen voor woningen met een sociale huurprijs slechts aan specifieke huurders een huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan twee jaar aanbieden.

dan valt deze niet onder de nieuwe huurwetgeving. De afsluitdatum van het contract is bepalend, niet de ingangsdatum. Let op: woningcorporaties mogen voor woningen met een sociale huurprijs slechts aan specifieke huurders een huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan twee jaar aanbieden. Denk bijvoorbeeld aan noodopvang en vervangende woonruimte. Woningcorporaties mogen wel dergelijke huurovereenkomsten afsluiten voor woningen in de vrije sector.

Deze categorie huurovereenkomsten eindigt automatisch na de afgesproken huurtermijn. Let op: de verhuurder moet de huurder wel schriftelijk informeren over het (naderende) einde van de huurovereenkomst (zie hoofdstuk 6).

Tussentijds opzeggen

De verhuurder kan een huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan twee jaar niet tussentijds opzeggen. Een huurder kan dat wél. Voor de huurder geldt een opzegtermijn gelijk aan de betalingstermijn (zie hoofdstuk 6).

Verlenging

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan worden verlengd. In dat geval verandert de huurovereenkomst automatisch in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Dit is ook het geval als de eerste termijn korter was dan twee jaar.

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd langer dan twee jaar

Als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd met een huurtermijn van langer dan twee jaar wordt aangegaan, gelden er andere regels. Deze huurovereenkomst lijkt sterk op een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Tussentijds opzeggen

Zowel de verhuurder als de huurder kan niet tussentijds opzeggen. De verhuurder kan de huurovereenkomst na de overeengekomen huurperiode enkel opzeggen met een beroep op een wettelijke beëindigingsgrond (artikel 7:274 lid 1 BW) (zie hoofdstuk 6)

Verlenging

De huurovereenkomst voor bepaalde tijd langer dan twee jaar kan worden verlengd. In dat geval verandert de huurovereenkomst in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

2. Wat is het belang van een opnamestaat?



Zorg ervoor dat de staat van de woning bij de sleuteloverdracht goed wordt vastgelegd in een opnamestaat. Het is van belang dat de opnamestaat door de huurder wordt ondertekend.

Als de huurder de woning verlaat, moet deze in dezelfde staat worden opgeleverd als aan het begin van de huurovereenkomst het geval was (afgezien van normale slijtage door ouderdom). Het komt echter voor dat een huurder zich hier niet aan houdt. De woning kan bijvoorbeeld worden opgeleverd met rood geschilderde muren. Het is aan de verhuurder om te bewijzen dat de muren voorheen een andere kleur hadden. De verhuurder kan dit bewijzen door de staat van de woning vast te leggen op het moment dat de sleuteloverdracht plaatsvindt. Dit wordt een opnamestaat genoemd. Daarin wordt ook de eventueel aanwezige inventaris omschreven. Bij voorkeur is de opnamestaat voorzien van duidelijke foto's en/of filmpjes. Tevens is het slim om foto's te maken van de meterstanden (gas, water en licht). Uit de opnamestaat moet duidelijk volgen op welk moment deze is opgesteld en door partijen is ondertekend, opdat hier geen discussie over kan ontstaan.



Vergeet bij de sleuteloverdracht geen foto's te maken van de meterstanden (gas, water, licht).

Schade en herstelkosten

Mocht er schade aan de woning zijn tijdens of na afloop van de huurovereenkomst, dan kan de verhuurder aan de hand van de opnamestaat bewijzen dat de huurder daarvoor verantwoordelijk is. In dat geval zal de huurder in beginsel de schade moeten vergoeden. De verhuurder kan de herstelkosten aftrekken van de borg, indien de huurder de schade niet zelf herstelt. Zie hierover ook de hoofdstukken 4 en 8.

Geen opnamestaat

Wanneer de verhuurder geen opnamestaat kan overleggen, ontstaat (op basis van de wet) het vermoeden dat de staat van de woning op het moment van oplevering gelijk is aan de staat ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst. Het wordt dan moeilijk voor de verhuurder om het tegendeel te bewijzen.

Voorbeeld van een opnamestaat (ROZ-model):

INSPECTIERAPPORT NIEUWE VERHUUR

Model door de Raad voor Onteroerende Zaken (ROZ) in april 1999 vastgesteld en als bedoeld in artikel 2 van het ROZ-model Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte.

Betreft de woonruimte (adres) :
Huurder(s) :
Begindatum huurperiode :
Nieuw telefoonnummer huurder :
Opgemaakt door :
Bedrijfsnaam :
Telefoonnummer :

Huurder verklaart dat de woonruimte naar genoegen en in goede staat is opgeleverd, behoudens de hieronder vermelde gebreken.

De volgende gebreken of wijzigingen zullen binnen weken na de ingangsdatum van de huurperiode door of namens verhuurder worden hersteld.

Gebreken of wijzigingen	Opmerkingen
.....
.....
.....
.....
.....

Tot het gehuurde behoort ondermeer de volgende apparatuur:

.....

Huurder(s) heeft/hebben de volgende sleutels in ontvangst genomen:

sleutel van:	merk:	nummer:	aantal:
.....
.....
.....
.....
.....

Bijzonderheden:

.....

Partijen verklaren een exemplaar van dit rapport te hebben ontvangen.

Bron: <https://roz.nl/roz-modellen/woonruimte/inspectierapport-1999.pdf>

3. Kan ik de huurprijs verhogen?



Leg in de huurovereenkomst vast of de huurprijs mag worden verhoogd en zo ja, per wanneer en met welk percentage.

Het hangt van een aantal factoren af of de verhuurder de huurprijs kan verhogen. Allereerst is het de vraag of de gehuurde woning onder geliberaliseerde huur ("vrije sector") of niet-geliberaliseerde huur ("sociale huur") valt. Dit is afhankelijk van de huurprijs op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst. Wanneer de huurprijs op dat moment onder de liberalisatiegrens ligt (in 2019 is dat € 720,42), is er sprake van sociale huur.

Huurprijs verhogen bij sociale huur

In het geval van sociale huur kan de huurprijs ofwel verhoogd worden op basis van een clause in de huurovereenkomst, ofwel op grond van de wettelijke indexeringsmogelijkheid. In beide gevallen is de verhuurder gebonden aan een maximale huurverhoging. De overheid stelt jaarlijks de indexeringspercentages en limieten vast. Er bestaan verschillende verhogingspercentages, afhankelijk van het inkomen van de huurder.



Op de website van het CBS
kunt u de gewijzigde
huurprijs berekenen.

Huurprijs verhogen in de vrije sector

Wanneer een woning in de vrije sector wordt verhuurd, kan de huurprijs in beginsel slechts worden verhoogd wanneer deze mogelijkheid in de huurovereenkomst is opgenomen. De verhuurder kan zelf een vast verhogingspercentage kiezen (mits redelijk), of de huurprijs verhogen op basis van de Consumentenprijsindex (CPI). Wanneer er geen afspraken over huurprijsindexering zijn gemaakt, kan de verhuurder van een woning in de vrije sector de huurder een nieuwe huurovereenkomst aanbieden met een hogere huurprijs. Indien de huurder deze nieuwe huurovereenkomst niet accepteert, mag de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Mocht de huurder niet akkoord gaan met deze opzegging, dan kan de verhuurder de nieuwe huurovereenkomst voorleggen aan de rechter. De rechter zal oordelen of het voorstel voor de nieuwe huurovereenkomst redelijk was en of de huurder de woning moet verlaten.

Vergeeten huurprijsverhoging inhalen?

Er bestaat discussie over de vraag of een verhuurder vergeten huurprijsverhogingen mag "inhalen". In het geval van sociale huur kan dat slechts tot twee jaar na de vergeten indexeringsmogelijkheid. In de vrije sector kunnen vergeten huurprijsverhogingen in beginsel tot vijf jaar na het indexeringsmoment ingehaald worden. Daarbovenop dient de huurder soms ook het verschil tussen de niet-geïndexeerde huurprijs en de geïndexeerde huurprijs alsnog te betalen. Verschillende rechters oordeelden echter dat dit laatste onredelijk kan zijn. In die gevallen werd enkel de huurverhoging toegewezen zonder extra betalingsverplichting voor de huurder.

Voorbeeldberekening:

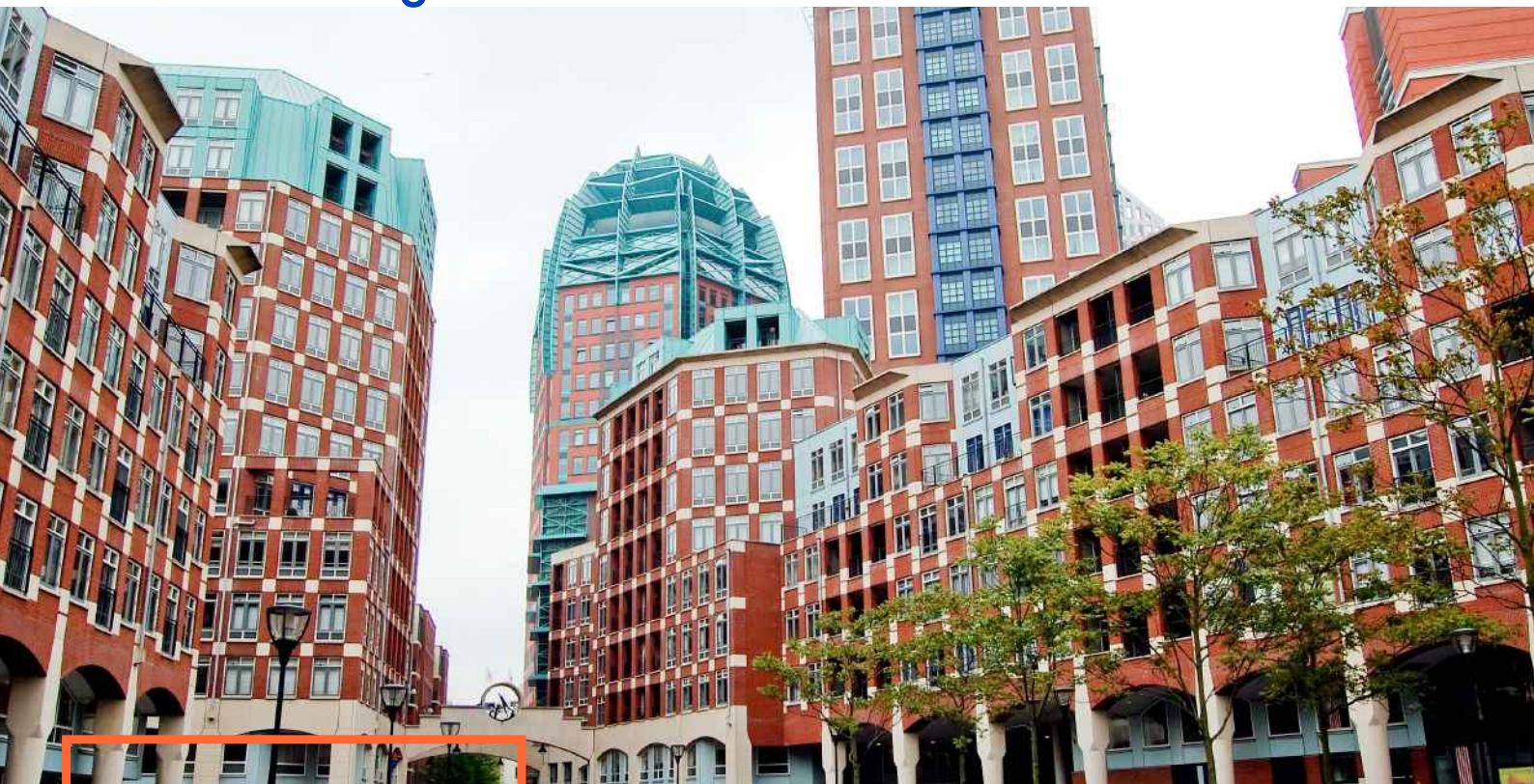
Berekening gewijzigde huurprijs

$$\text{Gewijzigde huurprijs} = \frac{103,44 \text{ (CPI Alle huishoudens, 2015=100, jaargemiddelde 2018)}}{101,70 \text{ (CPI Alle huishoudens, 2015=100, jaargemiddelde 2017)}} \times \text{€950}$$
$$= 1,017 \times \text{€950} = \text{€966,15 (+1,7\%)}$$

Bron:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/bereken-huurverhoging-vrije-sector-huurwoning-of-bedrijfspannd>

4. Welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden komen voor mijn rekening?



Ga tijdig na voor wiens rekening een gebrek komt. De huurder kan immers met terugwerkende kracht huurpenningen terugvorderen wegens gederfd woongenot.

In het algemeen geldt dat de verhuurder en huurder beiden verplichtingen hebben ten aanzien van het onderhoud en herstel van zaken in en rondom de woning. De verhuurder is verantwoordelijk voor het groot onderhoud, zoals restauratie of vervanging van de schoorsteen, het tegengaan van ernstig overlast van ongedierte en het buitenschilderwerk. Het herstel of vervanging van inbouwapparatuur in de keuken komt in de regel ook voor rekening van de verhuurder.

Huorgenot

De verhuurder is bovendien verplicht om op verzoek van de huurder gebreken te verhelpen die het huorgenot verminderen, tenzij de kosten of moeite niet opwegen tegen het resultaat. De huurder kan verlaging van de huurprijs vorderen, indien de verhuurder nalaat dergelijke herstelwerkzaamheden uit te voeren. De huurder moet de verhuurder echter wel eerst op de hoogte stellen van de gebreken.



De huurder moet aan de verhuurder toegang verlenen indien de verhuurder de woning wenst te inspecteren. Kondig uw bezoek wel vooraf aan.

Kleine herstellingen

De huurder is verplicht om op eigen kosten kleine herstellingen rondom de woning te verrichten, tenzij deze het gevolg zijn van gebreken die de verhuurder eigenlijk had moeten verhelpen. Wat onder de wettelijke definitie “kleine herstellingen” valt, is nader uiteengezet in het Besluit kleine herstellingen. Voorbeelden zijn het witten van binnenmuren, het vervangen van deurknoppen en scharnieren, maar ook het maaien van het gras. Wanneer bepaalde herstelhandelingen technisch ingewikkeld of kostbaar zijn, is de verhuurder verantwoordelijk voor het herstel.

Medewerking huurder bij herstelwerkzaamheden

De huurder moet aan de verhuurder toegang tot de woning verlenen, indien de verhuurder de staat van de woning wenst te inspecteren of herstelwerkzaamheden wil uitvoeren. Uiteraard moet de verhuurder zijn bezoek wel tijdig aankondigen.

5. Mijn huurder heeft een betalingsachterstand, wat nu?



Reageer adequaat op een betalingsachterstand en correspondeer daarover schriftelijk.

In de praktijk komt het helaas voor dat een huurder niet tijdig betaalt. Het is van belang dat de verhuurder hier adequaat op reageert. Het onderstaande stappenplan kan daarvoor als richtlijn worden gebruikt.

Stap 1. Herinnering

Als eerste stap kan de verhuurder een betalingsherinnering aan de huurder sturen. Er bestaat geen wettelijke verplichting om een betalingsherinnering te sturen. Toch adviseren wij om dit altijd te doen; het komt vaak voor dat de huurder na de herinnering alsnog betaalt.

Stap 2. Sommatie

Betaalt de huurder ondanks de betalingsherinnering niet, dan kan de verhuurder een sommatie met een ingebrekestelling versturen. Hierin wordt aan de huurder een laatste redelijke termijn geboden om alsnog te betalen. Het is raadzaam om de brief aangetekend te versturen. Indien het voor partijen gebruikelijk is om per e-mail te corresponderen, is het wenselijk om een kopie van de brief ook per e-mail te verzenden.



Een betalingsachterstand van drie maanden is vaak voldoende om een huurovereenkomst te ontbinden.

Het is van belang om in de brief duidelijk te vermelden welke bedragen openstaan en op welke periode de betalingsachterstand ziet. Daarnaast kan worden gewezen op de contractuele of wettelijke rente die de huurder mogelijk verschuldigd is. Tevens kunt u wellicht aanspraak maken op een contractuele boete en/of een vergoeding voor de buitengerechtelijke incassokosten.

Stap 3. Ontruiming

Betaalt de huurder na een sommatie nog steeds niet, dan kan de verhuurder een gerechtelijke procedure starten. In deze procedure kan de rechter worden verzocht om de huurder te veroordelen tot betaling van de huurachterstand. Gelijktijdig kan de ontbinding van de huurovereenkomst worden gevorderd. Uit de rechtspraak volgt dat een betalingsachterstand van drie maanden vaak voldoende is om een huurovereenkomst te ontbinden. In de gerechtelijke procedure kijkt de rechter echter naar alle relevante omstandigheden. De belangen van beide partijen zullen worden afgewogen. Indien de rechter oordeelt dat de huurovereenkomst wordt ontbonden, zal de huurder de woning moeten verlaten.

6. Hoe eindigt een huurovereenkomst?



De COVID-19-pandemie heeft invloed op heel Nederland, en zo ook op het huurrecht: lees de bijlage in deze whitepaper over de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

Hoe een huurovereenkomst eindigt, is afhankelijk van het type huurovereenkomst. Een huurovereenkomst kan van rechtswege eindigen aan het einde van de huurtermijn. Daarnaast kan een huurovereenkomst worden beëindigd als er sprake is van één of meer wettelijke beëindigingsgronden of door gedragingen van de huurder.

Beëindiging op grond van wettelijke beëindigingsgronden

Voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd langer dan twee jaar, en huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd geldt dat de huurovereenkomst enkel kan eindigen indien de rechter een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst toewijst, of als de huurder instemt met beëindiging van de huurovereenkomst.



Houd een compleet (overlast-)dossier bij. Soms spelen er verschillende zaken, bijvoorbeeld betalingsachterstanden én overlast, die in samenhang voldoende grond voor ontbinding van de huurovereenkomst bieden

De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen door een opzeggingsbrief aan de huurder te zenden, waarbij hij verwijst naar één of meer van de wettelijke opzeggingsgronden uit artikel 7:274 lid 1 BW:

- De huurder heeft zich niet als “goed huurder” gedragen. Hier is in ieder geval sprake van indien de huurder in strijd met de huurovereenkomst handelt. Bekende problemen zijn wanbetaling, overlast en hennepsteelt;
- De verhuurder en huurder hebben afgesproken dat de verhuurder na een verblijf elders terug zou keren naar zijn woning (de “diplomatenclausule”);
- De verhuurder heeft de woning dringend nodig voor eigen gebruik, hier valt zowel renovatie van de woning als bewoning door de verhuurder onder. Let op: bij deze opzeggingsgrond vindt een uitgebreide belangenafweging tussen de belangen van huurder en verhuurder plaats;
- De huurder stemt niet in met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst (in de regel met een verhoogde huurprijs en gewijzigde omstandigheden). Let op: bij niet-geliberaliseerde woonruimte (“sociale huur”) geldt dit niet. De huurprijs kan bij sociale verhuur in beginsel enkel worden verhoogd bij de start van een nieuwe verhuur. De lopende huurprijs kan één keer per jaar worden verhoogd, maximaal met een ministerieel vastgesteld percentage;
- De verhuurder wil de woning een bestemming geven die in lijn is met een geldend bestemmingsplan;
- De verhuurder en huurder bewonen beiden een deel van de woning (hospitaverhuur). Binnen de eerste negen maanden van de huurovereenkomst kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen, indien zijn belangen bij beëindiging zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst.

Indien de huurder binnen zes weken na de opzeggingsbrief niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst of indien de huurder niet reageert, kan de verhuurder zijn voornemen tot beëindiging van de huurovereenkomst aan de rechter voorleggen. De rechter zal dan de door de verhuurder aangevoerde wettelijke opzeggingsgrond(en) en zijn belangen bij beëindiging van de huurovereenkomst afwegen tegen de belangen van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst.



Ontbinding van een huurovereenkomst is toegestaan bij langdurige overlast, betalingsachterstanden langer dan twee maanden en illegale onderverhuur.

Beëindiging van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan twee jaar

Sinds de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt op 1 juli 2016 kan een huurovereenkomst voor twee jaar of korter worden afgesloten (zie hoofdstuk 1). De huurder heeft bij dergelijke huurovereenkomsten slechts beperkte huurbescherming. Dit type huurovereenkomsten eindigt van rechtswege na de overeengekomen huurtermijn. De verhuurder moet de huurder over het (naderende) einde van de huurovereenkomst wel schriftelijk informeren. De termijn voor informeren wordt opgenomen in de huurovereenkomst, en bedraagt minimaal één en maximaal drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst. Als de verhuurder de huurder niet (tijdig) informeert, ontstaat van rechtswege een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Tussentijds opzeggen

De verhuurder van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan twee jaar kan deze niet tussentijds opzeggen. Een huurder kan dat wél. Daarvoor geldt dat de opzegtermijn gelijk is aan een betalingstermijn. In de praktijk is dit vaak een maand. De opzegtermijn bedraagt minimaal één en maximaal drie maanden.

Beëindiging wegens gedragingen huurder

Los van de wettelijke opzeggingsgronden, kan een verhuurder de huurovereenkomst ook ontbinden. Dat is mogelijk wanneer de huurder in strijd met de huurovereenkomst handelt. Dit wordt toerekenbaar tekortschieten genoemd. Het uitgangspunt is dat ontbinding is toegestaan, indien de ernst van de wanprestatie ontbinding rechtvaardigt. Hierbij kan gedacht worden aan langdurige overlast, betalingsachterstanden langer dan twee maanden en illegale onderverhuur. Daarnaast kan een verhuurder de huurovereenkomst laten ontbinden, indien de woning op last van de overheid gesloten is. De overheid gaat slechts over tot dergelijke zware maatregelen bij drugsteelt of drugshandel, verstoring van de openbare orde of bedreiging van een veilig leefklimaat. Tot slot kan een huurovereenkomst worden beëindigd als de verhuurder de woning een bestemming conform het (nieuwe) bestemmingsplan wenst te geven. In dat geval kan de verhuurder zowel opzeggen (artikel 7:274 lid 1 BW) als ontbinden (artikel 7:281 BW).

7. De huurder gaat de woning verlaten, waar moet ik aan denken?



Zorg ervoor dat er een voor- en eindinspectie plaatsvindt waarbij zowel de huurder als de verhuurder aanwezig is. Leg de bevindingen schriftelijk vast en laat de huurder dit document ondertekenen.

Ten eerste is van belang dat de verhuurder samen met de huurder een datum en tijdstip afspreekt waarop een voorinspectie van de woning zal plaatsvinden. Deze voorinspectie vindt meestal plaats twee weken voor de daadwerkelijke einddatum van de huurovereenkomst. Tijdens deze voorinspectie hoeft de woning nog niet ontruimd te zijn. De verhuurder (of diens beheerder) inspecteert de conditie van de woning en noteert eventuele gebreken. Indien van toepassing, kan aan de huurder een lijst overhandigd worden met werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden voordat de huurder de woning verlaat. Dit is belangrijk, omdat de wet voorschrijft dat de huurder de tijd moet worden gegund om gebreken zelf op te lossen. Ter voorkoming van latere discussies, is het raadzaam om de bevindingen van de voorinspectie vast te leggen en te laten ondertekenen door de huurder (zie hoofdstuk 2).



Aan de huurder dient een lijst overhandigd te worden met werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden voordat de huurder de woning verlaat. Dit is belangrijk, omdat de huurder de tijd moet worden gegund om gebreken zelf op te lossen.

Eindinspectie

Vervolgens wordt een datum afgesproken voor de oplevering en eindinspectie. Op dat moment moet de woning leeg en schoon zijn, tenzij in de huurovereenkomst anders is afgesproken. Tijdens de eindinspectie wordt gecontroleerd of de woning in de juiste staat is opgeleverd en of de huurder alle gebreken heeft verholpen. Ook de bevindingen van de eindinspectie worden vastgelegd en bij voorkeur ondertekend door beide partijen. In hoofdstuk 8 leest u wat u kunt doen als de huurder de woning achterlaat met schade of zelf aangebrachte veranderingen.

Terugbetalen borg

Indien de huurder de woning netjes heeft opgeleverd, is de verhuurder verplicht de borg terug te betalen aan de huurder. Indien dit niet het geval is, kan de verhuurder de borg (al dan niet deels) houden. Meestal vermeldt de huurovereenkomst binnen welke termijn de borg moet zijn terugbetaald. Indien dit niet is opgenomen, dient een betalingstermijn van twee à vier weken aangehouden te worden.

8. Welke stappen moet ik ondernemen als de huurder de woning achterlaat met schade of aangebrachte veranderingen?



Geef de huurder bij het einde van de huurovereenkomst een redelijke termijn om gebreken te herstellen en/of de veranderingen ongedaan te maken.

Mocht de huurder de woning niet conform de afspraken hebben opgeleverd, dan kan de verhuurder de gebreken zelf (laten) herstellen. De herstelkosten kunnen worden afgetrokken van de borg. Dit kan echter alleen indien er is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De betreffende gebreken komen op grond van de wet voor rekening van de huurder (zie daarover hoofdstuk 4);
- De herstelwerkzaamheden zien niet op schade ontstaan door normale slijtage of ouderdom;
- De huurder heeft een redelijke termijn gekregen om de gebreken zelf te herstellen.

Indien niet is voldaan aan de laatste voorwaarde kunnen de herstelkosten wel worden verhaald, maar enkel de herstelkosten die de huurder zelf zou hebben gemaakt. Wanneer er bijvoorbeeld een muur moet worden geverfd, mogen de materiaalkosten wel in rekening worden gebracht. Het arbeidsloon van de schilders echter niet. Er wordt namelijk vanuit gegaan dat de huurder zelf zou hebben geschilderd.



Indien de woning met schade wordt achtergelaten, kunnen de herstelkosten in beginsel op de borg in mindering worden gebracht.

Aangebrachte veranderingen

Het is de huurder niet toegestaan ingrijpende veranderingen in of rondom de woning aan te brengen zonder uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder. Enkel aanpassingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt zijn toegestaan. De huurder moet namelijk de vrijheid hebben om zijn woning in te richten overeenkomstig zijn wensen en behoeften. Ten aanzien van de buitenkant zal de huurder in de meeste gevallen enkel met expliciete toestemming van de verhuurder wijzigingen mogen aanbrengen.

Toestemming voor veranderingen

Indien de verhuurder toestemming heeft gegeven voor veranderingen, hoeft de huurder deze niet ongedaan te maken bij het einde van de huurovereenkomst. Dit is slechts anders indien dit expliciet is bepaald op het moment dat de verhuurder zijn toestemming gaf.

9. De huurder weigert de woning te verlaten, wat nu?



Een ontruiming van een woning kan pas door de politie worden afgedwongen, indien een rechter heeft bepaald dat de huurder de woning moet verlaten.

Mocht de huurder de woning niet vrijwillig willen verlaten, dan is het raadzaam om meteen contact op te nemen met een advocaat en de kansen in een gerechtelijke procedure te bespreken. Een ontruiming van een woning kan namelijk pas worden afgedwongen (met hulp van de politie), indien een rechter heeft bepaald dat de huurder de woning moet verlaten. Een advocaat kan adviseren welke procedure er opgestart moet worden. Dit is afhankelijk van het type huurovereenkomst en de reden van beëindiging (zie hoofdstuk 6).

Indien de rechter bepaalt dat de huurder de woning moet verlaten, zal de rechter tevens de datum van ontruiming vaststellen. De uitspraak van de rechter moet worden betekend, zodat de huurder weet op welke datum hij de woning uiterlijk moet verlaten. Ook in dit geval, een ontruiming op grond van een gerechtelijke uitspraak, is het raadzaam om de inspecties te houden zoals besproken in hoofdstuk 7. Mocht de huurder niet meewerken, dan komt dat voor zijn risico.



Mocht de huurder de woning niet vrijwillig verlaten, neem dan contact op met een advocaat: 070-3615048

De rechter kan in zijn vonnis bepalen dat de verhuurder direct mag ontruimen. Een verhuurder wil in de praktijk ook zo snel mogelijk tot ontruiming overgaan. Let echter op: de huurder kan vaak in beroep gaan tegen een vonnis. Indien de huurder in hoger beroep gelijk krijgt, wordt het eerste vonnis vernietigd en blijkt de ontruiming (achteraf) onrechtmatig. De verhuurder is dan verplicht de woning weer ter beschikking van de huurder te stellen, of hij dient -indien dit niet meer mogelijk is- een schadevergoeding aan de huurder te betalen.

10. Wanneer heb ik te maken met de Huurcommissie?



Bereken de waarde van de woning aan de hand van het puntensysteem, zodat u weet wat u kunt verwachten indien de huurder naar de Huurcommissie stapt.

De Huurcommissie is een onpartijdige instantie die geschillen tussen de huurder en de verhuurder beslecht. In beginsel is de Huurcommissie enkel bevoegd ten aanzien van kwesties rondom sociale huurwoningen, oftewel woningen met een aanvangshuurprijs die onder de liberalisatiegrens ligt (in 2019 is dat € 720,42). De bevoegdheid van de Huurcommissie beperkt zich bovendien tot een aantal onderwerpen, waaronder het onderhoud, de servicekosten, de nutsvoorzieningen en de huurprijs. Meer gedetailleerde informatie kunt u vinden op de website van de Huurcommissie .

Indien de huurprijs van een woning boven de liberalisatiegrens ligt, is er maar één kwestie die de huurder kan voorleggen aan de Huurcommissie: het toetsen van de aanvangshuurprijs. De huurder moet een dergelijk verzoek binnen zes maanden na de aanvang van de huurovereenkomst bij de Huurcommissie indienen. De Huurcommissie zal aan de hand van een puntensysteem de huurwaarde van de woning vaststellen.



U kunt gemakkelijk op de website van de Huurcommissie een huurprijscheck doen. Indien de daaruit voortvloeiende huurprijs lager ligt dan de liberalisatiegrens, dan kunt u overwegen om de woning te verbeteren.

Naar aanleiding daarvan bepaalt de Huurcommissie de nieuwe huurprijs. Indien deze nieuwe huurprijs op of onder de liberalisatiegrens ligt, dan verlaagt de Huurcommissie de huurprijs. De nieuwe huurprijs geldt dan vanaf het moment dat de huurovereenkomst is aangevangen. Let op, in dat geval is de Huurcommissie ook bevoegd uitspraken te doen over de bovengenoemde onderwerpen. Mocht de nieuwe huurprijs echter boven de liberalisatiegrens liggen, dan doet de Huurcommissie geen uitspraak.

In de praktijk blijkt dat veel verhuurders zich niet kunnen vinden in het oordeel van de Huurcommissie, bijvoorbeeld omdat de marktwaarde van een woning veel hoger is dan de huurprijs die uit de huurprijscheck volgt. Het is daarom van belang dat verhuurders voorafgaand aan de verhuur van hun woning op de hoogte zijn van de waarde volgens het puntensysteem, zodat zij kunnen inschatten of zij met de Huurcommissie te maken kunnen krijgen.



Bijlage: Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten

Eerder in deze whitepaper behandelden wij de huurovereenkomst voor bepaalde tijd, korter dan twee jaar, en de wijze waarop deze soort huurovereenkomst beëindigd kan worden (zie hoofdstuk 1 en 6). Deze categorie huurovereenkomsten biedt huurders relatief weinig huurbescherming. De COVID-19-pandemie heeft invloed op heel Nederland, en zo ook op het huurrecht. Om te voorkomen dat huurders in deze periode op straat komen te staan, heeft het kabinet met de spoedwet “Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten” (hierna: “de Spoedwet”) bewerkstelligd dat verhuurder en huurder in het coronatijdperk toch een tijdelijke huurovereenkomst tijdelijk kunnen verlengen zonder verstreckende gevolgen.

De Spoedwet is van toepassing op tijdelijke huurovereenkomsten korter dan twee jaar (reguliere woonruimte)/vijf jaar (kamerverhuur) waarvan de huurperiode in beginsel verstrijkt na 31 maart 2020 en vóór 1 juli 2020. Op grond van de Spoedwet bestaan er verschillende toepasselijke scenario’s, afhankelijk van het moment van informeren door de verhuurder.

Informereren vóór 12 maart 2020

Indien de verhuurder de huurder reeds voor 12 maart 2020 heeft ingelicht over de einddatum van de huurovereenkomst, kan de huurovereenkomst enkel verlengd worden indien verhuurder en huurder dit schriftelijk overeenkomen (artikel 5 Spoedwet). Het gaat om een verlenging van één tot drie maanden, maar uiterlijk tot 1 september 2020. Indien partijen er niet samen uitkomen, geldt de oorspronkelijke einddatum.

Informereren ná inwerkingtreding Spoedwet

De verhuurder moet de huurder op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de toepasselijke één tot drie maanden voor de einddatum informeren over de einddatum van de huurovereenkomst, en dient de huurder daarnaast te informeren over de mogelijkheden van de Spoedwet (artikel 6 lid 1 Spoedwet). De huurder kan de verhuurder vervolgens binnen uiterlijk één week na dit bericht schriftelijk verzoeken om verlenging van de huurovereenkomst met één tot drie maanden, maar uiterlijk tot 1 september 2020 (artikel 2 lid 1 jo. lid 2 Spoedwet). Indien de huurder geen verzoek aan de verhuurder stuurt, dan is de oorspronkelijke beëindigingsdatum van toepassing.



De verhuurder heeft na een verzoek om verlenging één week de tijd om dit verzoek te weigeren, maar kan dit enkel op grond van de volgende limitatieve redenen. Indien de verhuurder de woning:

- verkocht heeft aan een derde en zich verplicht heeft de woning aan die derde vrij van huur en gebruik in eigendom over te dragen,
- opnieuw verhuurd heeft en de huurovereenkomst ingaat,
- zelf wil betrekken en hij geen andere woonruimte meer heeft,
- wil renoveren, hetgeen zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en hij zich jegens derden verplicht heeft om de woning vrij van huur en gebruik daarvoor beschikbaar te stellen,
- wil slopen en hij zich jegens derden verplicht heeft om de woning vrij van huur en gebruik daarvoor beschikbaar te stellen, op een datum die gelegen is voor het verstrijken van de door de huurder verzochte verlenging en de verhuurder de verplichting is aangegaan voor 1 april 2020 (artikel 4 lid 1 Spoedwet).

De verhuurder kan het verzoek van de huurder voor verlenging tevens weigeren indien de huurder zich niet als goed huurder heeft gedragen. Indien de verhuurder een andere reden voor weigering heeft, kan hij de rechter verzoeken een einddatum vast te stellen vóór de door de huurder voorgestelde einddatum (artikel 4 lid 1 Spoedwet).

Indien de verhuurder het verzoek niet tijdig weigert of geen rechtsgeldig beroep doet op bovenstaande gronden, wordt de huurovereenkomst verlengd met één tot drie maanden (artikel 2 lid 1 Spoedwet), dit leidt in dat geval dus niet van rechtswege tot een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Indien de verhuurder tijdig het verzoek weigert, kan de huurder de rechter verzoeken de huurovereenkomst te verlengen (artikel 4 lid 2 Spoedwet). De huurovereenkomst blijft in dat geval van rechtswege van kracht tot de beslissing van de rechter (artikel 4 lid 4 Spoedwet). Tegen het oordeel van de rechter staat geen hoger beroep open (artikel 4 lid 6 Spoedwet).

De verhuurder kan de huurder verzoeken in te stemmen met verlenging van de huurovereenkomst met één tot drie maanden, maar uiterlijk tot 1 september 2020. Indien de huurder dit weigert eindigt de huurovereenkomst op de oorspronkelijke einddatum, wanneer de huurder instemt wordt de huurovereenkomst conform het voorstel verlengd.

[Informereren tussen 12 maart 2020 en inwerkingtreding Spoedwet](#)

Indien de verhuurder de huurder tussen 12 maart 2020 en de datum van inwerkingtreding van de Spoedwet heeft geïnformeerd over het einde van de huurovereenkomst, is het bovenstaande van overeenkomstige toepassing. Enige uitzondering is dat de huurder in dat geval vanaf het moment van inwerkingtreding van de Spoedwet één week de tijd heeft om een verlengingsverzoek te doen (artikel 8 lid 1 Spoedwet).



Spoodwet mogelijk langer van toepassing

Op grond van artikel 7 van de Spoodwet kan besloten worden dat de Spoodwet ook van toepassing is op de periode ná 1 september 2020, ook reeds verlengde huurovereenkomsten kunnen dan nog eenmaal verlengd worden. Of het kabinet gebruik maakt van deze verlengingsmogelijkheid, zal sterk afhangen van het succes van de huidige lockdown-maatregelen.

Tip: de Spoodwet kent zeer strikte termijnen. Voorkom dat u geconfronteerd wordt met onvoorziene verrassingen, en ga na of een verzoek tot verlenging tijdig gedaan is.



GMW
advocaten

GMW advocaten staat voor u klaar

Of het nu gaat om wanbetaling, renovatie, huurachterstand of gebreken.

GMW advocaten kan u helpen bij alle juridische aspecten van het huurrecht. Heeft u een vraag? Wij helpen u graag. Onze huurrechtadvocaten staan voor u klaar. Neem gerust contact met ons op.



Scheveningseweg 52, Den Haag



070-3615048



info@gmw.nl



www.gmw.nl