

inhoud

Huurovereenkomst

1. Aangaan en kwalificatie huurovereenkomst

- 18 Hoe komt een huurovereenkomst tot stand?
- 18 Mag een verhuurder weigeren een huurovereenkomst aan te gaan met een aspirant-huurder?
- 20 Mag ik een huurder screenen?
- 21 Waarover moet ik bij het aangaan van de huurovereenkomst de huurder informeren?
- 22 Mag ik een waarborgsom vragen en, zo ja, hoe hoog mag die zijn?
- 22 Waarmee mag ik de waarborgsom verrekenen?
- 22 Waar moet ik als verhuurder op letten bij het gebruik van algemene voorwaarden?
- 23 Wat zijn de zwarte en grijze lijst en wat is een oneerlijk beding?
- 24 Welke versie van de algemene voorwaarden is van toepassing als er (inmiddels) nieuwere versies bestaan?
- 25 Wanneer is sprake van een huurovereenkomst?
- 26 Huur of bruikleen/anti-kraak?
- 28 Wanneer is sprake van huur van woonruimte?
- 29 Wanneer is sprake van een dienstwoning?
- 30 Wanneer is sprake van hospitaverhuur?
- 30 Hoe zit het met de gemengde overeenkomst van huur en zorg?
- 32 Wat als woonruimte wordt verhuurd samen met middenstandsbijruimte?
- 34 Wat als woonruimte wordt verhuurd samen met overige bedrijfsruimte?
- 34 Wat als mijn huurder een verzoek doet tot huisbewaring?
- 36 Wat als mijn huurder een verzoek doet tot woningruil?
- 37 Mag een verhuurder sleutelgeld bij de huurder in rekening brengen?
- 38 Mag een makelaar bemiddelingskosten bij de huurder in rekening brengen?

2. De Leegstandwet en huur naar zijn aard van korte duur

- 42 Welke vormen van tijdelijke verhuur zijn er?
- 42 In welke gevallen mag de verhuurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd afsluiten?
- 43 Waarom zou ik verhuren onder de Leegstandwet?
- 43 Wanneer kan ik verhuren onder de Leegstandwet?
- 44 Hoe lang kan ik verhuren onder de Leegstandwet?
- 45 Waar moet ik bij verhuur onder de Leegstandwet verder aan denken?
- 46 Wat is huur naar zijn aard van korte duur (artikel 7:232 BW)?
- 47 Mag ik de mogelijkheden van tijdelijke verhuur (huurovereenkomst voor bepaalde tijd, huur onder de Leegstandwet en huur naar zijn aard van korte duur) combineren?
- 47 Wat kan ik nog doen nadat de maximale termijn van verhuur onder de Leegstandwet is verstreken?

Gebreken, onderhoud en renovatie

3. Gebreken

- 50 Wat is een gebrek?
- 50 Wanneer moet een verhuurder gebreken verhelpen?
- 52 Welke (rechts)middelen heeft een huurder in geval van gebreken?
- 52 Mag een huurder zelf, maar op rekening van de verhuurder, werkzaamheden verrichten?
- 53 Wanneer heeft een huurder recht op huurprijsvermindering?
- 54 Wanneer heeft een huurder recht op schadevergoeding?
- 55 Mag een verhuurder casco verhuren?
- 55 Vormt overlast een gebrek aan het gehuurde?
- 56 Is een verhuurder verplicht preventief onderhoud te verrichten?
- 56 Kwalificeert ongedierte als gebrek?
- 56 Vormen loden waterleidingen een gebrek?
- 57 Wanneer is schimmelvorming een gebrek?
- 57 Vormt het ontbreken van dubbel glas een gebrek?
- 58 Kan hitte in een woning een gebrek vormen?

4. Onderhoud, dringende werkzaamheden en renovatie

- 62 Welk onderhoud moet de huurder zelf verrichten?
- 66 Wat is het verschil tussen dringende werkzaamheden en renovatie?
- 67 Valt verduurzaming onder dringende werkzaamheden of onder renovatie?
- 68 Mag de verhuurder altijd dringende werkzaamheden uitvoeren en renoveren?
- 69 Mag de verhuurder de huurovereenkomst ook opzeggen in geval van renovatie?
- 70 Hoe zit het met de complexgewijze renovatie?
- 70 Mag de verhuurder bij vaststelling of 70% akkoord is met renovatie leegstaande woningen meenemen of huurders van andere verhuurders?
- 71 Wat kan een verhuurder beginnen tegen een huurder die medewerking aan renovatie of dringende werkzaamheden weigert?
- 71 Huurverhoging na renovatie?
- 72 Hebben huurders recht op compensatie of vervangende woonruimte indien zij niet in de woning kunnen blijven als gevolg van dringende werkzaamheden?
- 73 Hebben huurders recht op compensatie of vervangende woonruimte indien zij niet in de woning kunnen blijven als gevolg van renovatie?
- 75 Kan een verhuurder schadeplichtig zijn als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden?
- 76 Moet de huurder de verhuurder toegang verschaffen voor inspectie van het gehuurde en het verrichten van werkzaamheden?
- 76 Mag een verhuurder binnentreden zonder toestemming van de huurder?
- 78 Verhaal Aisha Akka, uit 'Nog even onze straat' van Ireen van der Lem.

5. Wijzigingen aan het gehuurde

- 84 Mag een huurder veranderingen aan de woning aanbrengen ofwel hoe zit het met het klusrecht van de huurder?
- 85 Moet de huurder ook toestemming vragen voor het uitvoeren van een verbouwing als het gaat om een kluswoning?
- 86 Moet een huurder aangebrachte veranderingen weer verwijderen aan het einde van de huurovereenkomst ofwel hoe zit het met het wegbreekrecht van de huurder?
- 87 Waarmee moet de verhuurder bij het klusrecht van de huurder verder nog rekening houden?

6. Schotelantennes en zendmasten

- 92 Mag een verhuurder het aanbrengen van schotelantennes verbieden?
- 94 Kan eerder gegeven toestemming voor een schotelantenne worden 'ingetrokken'?
- 95 Hoe zit het met een antenne van een zendamateur?

7. Tuinonderhoud

- 98 Kan een huurder worden aangesproken op het verrichten van tuinonderhoud?
- 99 Valt het herstellen van verzakking van een tuin onder het huurdersonderhoud?
- 101 Wie draait op voor de kosten van het kappen van een boom?
- 101 Wat is de regelgeving als het gaat om bomen in de tuin?
- 101 Wat als de gemeente in de APV een kleinere afstand van de erfgrens toelaat dan twee meter?
- 102 Binnen welke termijn kan verwijdering van een boom gevorderd worden?
- 102 Aan wie behoort de eigendom van de boom toe, wanneer de stam op de erfgrens staat?
- 102 Kun je verlangen dat een boom wordt verwijderd die buiten de 2-metergrenslijn staat?
- 103 Wie betaalt voor verwijdering van een zieke boom, de huurder of de verhuurder?
- 103 Mag een buurman/eigenaar een boom of haag snoeien van de andere eigenaar/buurman?
- 104 Hoe zit het met doorschietende boomwortels?

Goed huurderschap

8. Goed huurderschap

- 108 Wat houdt goed huurderschap in?
- 108 Wanneer handelt een huurder niet als goed huurder?
- 109 Vormt agressie en geweldpleging door de huurder jegens (een medewerker van) verhuurder een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst?
- 111 Wat nu als de huurder zich slecht gedraagt jegens door de verhuurder ingeschakelde derden?
- 112 Is een goed huurder verplicht tot (eigen) gebruik?
- 114 Is er een verschil tussen de toegelaten instelling en de commerciële verhuurder als het gaat om niet overeengekomen hoofdverblijf?
- 114 Is overbewoning in strijd met goed huurderschap?

9. Hennep en overige drugs

- 118 Kan de huurovereenkomst worden ontbonden na ontdekking van een hennepkwekerij?
- 119 Wanneer is sprake van hennepkweek voor eigen gebruik?
- 121 Kan ik ook optreden als sprake is van een hennepdrogerij?
- 121 Kan ik ook optreden tegen de ontdekking van een in aanbouw zijnde kwekerij?
- 121 Hoe zit het met de hennepknipperij?
- 122 Is het hebben van drugs in de woning een tekortkoming die ontbinding rechtvaardigt?
- 123 Levert drugshandel vanuit de woning een grond voor ontbinding op?

10. Opschorting

- 128 Wanneer mag een huurder de huurprijs opschorten?
- 128 Mag de huurder bij ieder gebrek de hele huurprijs opschorten?
- 128 Moet de huurder alsnog betalen als het gebrek is hersteld?
- 129 Mag ik als verhuurder mijn verplichting tot het verschaffen van huurgenot opschorten?

11. Overlast

- 132 Moet een verhuurder optreden tegen overlastgevers?
- 132 Wat is er nodig om in geval van een overlastsituatie een ontbindingsprocedure te starten?
- 133 Mag de verhuurder het houden van huisdieren verbieden?
- 134 Wat houdt een gedragsaanwijzing in?
- 137 Wat zijn de mogelijkheden voor en bevoegdheden van de gemeente als het gaat om woonoverlast?
- 138 Kan een verhuurder worden verplicht tot het aanbieden van een andere woning?
- 138 Is de huurder aansprakelijk voor overlast veroorzaakt door een medebewoner?

140 Column 'May the force be with me' van Dianne Hoogstrate uit 'Zachter'.

12. Woonfraude

144 Wat is woonfraude?
144 Wanneer houdt een huurder geen hoofdverblijf?
146 Binnen welke termijn moet een huurder zijn hoofdverblijf in de woning gaan houden na aanvang van de huurovereenkomst?
147 Wat als de huurder niet staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (voorheen: Gemeentelijke Basisadministratie)?
147 Wat als mijn huurder gedetineerd is?
150 Wat te doen bij onderverhuur?
152 Mag een huurder de woning gedeeltelijk onderverhuren, bijvoorbeeld via Airbnb? En wat is hospitaoverhuur?
152 Heeft de onderhuurder huurbescherming?
154 Welke nadelen kleven er aan het voortzetten van de onderhuurovereenkomst met de onderhuurder?
154 Welke schade kan ik vorderen in geval van woonfraude?
156 Wanneer is sprake van bedrijfsmatig gebruik?
159 Wanneer is sprake van illegale woningruil?
160 Verhaal 'BordeelBluf'

Financiële aspecten

13. Boetebeding

166 Wat is een boetebeding?
166 Kan ik een boetebeding in de huurovereenkomst opnemen?
167 Kan een boete worden gematigd of aangevuld?
168 Waar moet ik verder op letten?

14. Huurbetaling en huurachterstand

172 Op welk tijdstip moet de huurprijs worden voldaan?
172 Hoe moet de huurprijs worden voldaan?
172 Hoe moet ik een deelbetaling verwerken als er sprake is van een achterstand, gemaakte inningskosten en rente?
172 Hoe hoog moet de huurachterstand zijn om een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst (met succes) te starten?
173 Nieuwe huurachterstand, oud vonnis?
174 Hoe zit het met het Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening en de vroegsignalering?

15. Huurprijzenrecht

- 178 Welke wetten en regels gelden er als het gaat om huurprijzen van woonruimte?
- 178 Wat is het verschil tussen geliberaliseerde huurovereenkomsten en niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten?
- 179 Wat houdt passend toewijzen in?
- 179 Kan een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst als gevolg van jaarlijkse huurverhogingen een geliberaliseerde huurovereenkomst worden? En andersom?
- 179 Welke huurprijsbescherming hebben huurders?
- 181 Waarover oordeelt de huurcommissie?

16. Servicekosten

- 184 Wat zijn servicekosten, hoe worden servicekosten berekend en wanneer worden deze kosten weer verrekend?
- 186 Wanneer wordt het voorschotbedrag verhoogd of verlaagd?
- 187 Vallen de kosten voor het tuinonderhoud onder servicekosten?
- 187 Wanneer is er sprake van een all-in huurprijs?
- 188 Wanneer komen de kosten van glasbewassing voor rekening van de huurder en wanneer voor rekening van de verhuurder?

17. Medehuur, inwoning en voortzetten huur na overlijden

- 192 Wat zijn de gevolgen van medehuurderschap?
- 192 Wie zijn automatisch medehuurder?
- 193 Wie kunnen verzoeken om medehuurderschap?
- 193 Moet de verhuurder instemmen met een verzoek tot medehuurderschap?
- 194 Wat kan de huurder doen als de verhuurder een verzoek afwijst?
- 195 Kan er sprake zijn van (het vestigen van) medehuurderschap als de (hoofd)huurder voor langere periodes in het buitenland is?
- 195 Kan er sprake zijn van medehuurderschap tussen een ouder en een kind?
- 197 Zet de medehuurder de huurovereenkomst ook voort als voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist?
- 199 Wat nu als de huurder en de medehuurder onenigheid krijgen over wie de woning toegewezen moet krijgen?
- 199 Kan ik een verzoek tot inwoning weigeren?
- 200 Wat zijn de gevolgen van het overlijden van de huurder voor de huurovereenkomst?
- 202 Hoe zit het met achterblijvende kinderen?
- 203 Mogen huisgenoten van de overleden huurder in de woning blijven wonen?
- 203 Mag de verhuurder na overlijden een woning leegruimen als er geen erfgenamen zijn? Of als er wel erfgenamen zijn, die beneficiair aanvaard hebben?
- 205 Hoe kom ik erachter of er nog erfgenamen zijn?

Beëindiging huurovereenkomst

18. Beëindiging huurovereenkomst

- 208 Opzeggen of ontbinden?
- 208 Wanneer kan de verhuurder een huurovereenkomst opzeggen en waar moet aan gedacht worden?
- 209 Wat houdt 'slecht huurderschap' in?
- 210 Wat is 'dringend eigen gebruik'?
- 211 Heeft de huurder bij opzegging recht op vervangende woonruimte?
- 211 Wanneer heeft een huurder recht op een vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten?
- 213 Kan de verhuurder in het kader van renovatie een nieuwe huurovereenkomst aanbieden?
- 213 Hoe zit het met de opzegtermijn?
- 214 Kan een huurder of verhuurder de huurovereenkomst opzeggen per e-mail?
- 214 Kan een huuropzegging worden ingetrokken of herroepen?
- 215 Wanneer is een huuropzegging gedaan onder invloed van bedreiging, bedrog, misbruik van omstandigheden of dwaling?
- 217 Kan één van de contractuele medehuurlers de huurovereenkomst voor zijn deel opzeggen?
- 218 Wat als een contractuele medehuurler al jaren geleden is vertrokken zonder opzegging?
- 218 Eindigt de huurovereenkomst door het overlijden van de huurder?
- 219 Welke regels gelden er voor speciale groepen zoals studenten en grote gezinnen?
- 221 Wanneer kan de verhuurder een huurovereenkomst ontbinden?
- 222 Kan bij het aangaan van de huurovereenkomst gelijk een afspraak worden gemaakt over de beëindiging?
- 223 Wat als ik een zaak te lang laat liggen? Kan ik dan nog ontbinding van de huurovereenkomst vorderen?
- 224 Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als de woning geheel en al is vergaan?
- 224 Kan een huurovereenkomst worden vernietigd?

19. Burgemeesterssluiting

- 228 Wat is een burgemeesterssluiting?
- 229 Wat kan de verhuurder doen als sprake is van een burgemeesterssluiting?
- 229 Hoe ontbind ik de huurovereenkomst buitengerechtelijk?
- 229 Binnen welke termijn moet de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden in het geval van een burgemeesterssluiting?
- 231 Wat als de huurder zich niet neerlegt bij de buitengerechtelijke ontbinding?
- 231 Houdt een buitengerechtelijke ontbinding jegens de huurder altijd stand?
- 232 Heeft de verhuurder recht op doorbetaling van de huurpenningen tijdens de sluiting?
- 232 Wat kan ik doen in geval van een explosie?

20. Faillissement, wsnp en onderbewindstelling huurder

- 236 Welke gevolgen heeft het faillissement van de huurder?
- 236 Heeft een failliete huurder recht op huurbescherming?
- 236 Welke gevolgen heeft toepassing van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (Wsnp) op een huurder?
- 238 Welke gevolgen heeft een onderbewindstelling van de huurder?
- 239 Moet ik alle correspondentie met de bewindvoerder voeren, of komt de bewindvoerder pas in beeld als gedagvaard moet worden?

21. Oplevering en ontruiming

- 242 Welke verplichtingen rusten op de verhuurder bij het ter beschikking stellen van de woning aan de huurder?
- 242 In welke staat moet de huurder het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst opleveren?
- 243 Wat zijn geoorloofde veranderingen en toevoegingen?
- 244 Hoe verloopt de opleveringsprocedure?
- 244 Wat kan ik als verhuurder doen als de huurder niet deugdelijk oplevert en wat moet ik doen met inboedel die in de woning achterblijft?
- 246 Mag een verhuurder een woning ontruimen en/of betreden als de huurder is vertrokken zonder op te zeggen en/of de sleutels in te leveren?
- 246 Hoe zit het met een ontruiming door de deurwaarder?
- 247 Wanneer mag je als verhuurder inboedel (laten) vernietigen na een ontruiming?

Overig

22. Cameratoezicht

- 250 Mag een verhuurder camera's plaatsen in en om een wooncomplex?
- 251 Mag een huurder camera's plaatsen om het gehuurde?

23. Koop breekt geen huur

- 256 Wat wordt nu precies bedoeld met koop breekt geen huur?
- 256 Kan een opvolgend verhuurder/eigenaar de huurovereenkomst opzeggen?
- 257 Kan een opvolgend eigenaar de huurprijs aanpassen?

24. Krakers

- 260 Wat mag ik van de politie verwachten als een woning is gekraakt?
- 260 Kan een verhuurder/eigenaar optreden tegen krakers?

25. VvE en gemengde complexen

- 264 Wat is een gemengd complex?
- 264 Zijn de huurders automatisch gebonden aan de regels van de VvE?
- 265 Kan ik huurders contractueel binden aan de regels van de VvE?
- 265 Waarom is het van belang dat huurders zijn gebonden aan de regels van de VvE?
- 265 Wat zijn de rechten van de huurders als ik besluit een gebouw te gaan splitsen?