

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 Waar moet ik als verhuurder op letten bij het gebruik van algemene voorwaarden?
- 22 Welke versie van de algemene voorwaarden is van toepassing als er (inmiddels) meerdere versies bestaan?
- 23 Wanneer is sprake van een huurovereenkomst?
- 24 Huur of bruikleen/anti-kraak?
- 25 Wanneer is sprake van huur van woonruimte?
- 26 Wanneer is sprake van een dienstwoning?
- 27 Wanneer is sprake van hospitaverhuur?
- 27 Hoe zit het met de gemengde overeenkomst van huur en zorg?
- 29 Wat als woonruimte wordt verhuurd samen met middenstandsbedrijfsruimte?
- 30 Wat als woonruimte wordt verhuurd samen met overige bedrijfsruimte?
- 30 Kan een huurovereenkomst worden gesplitst?
- 31 Wat als mijn huurder een verzoek doet tot huisbewaring?
- 33 Wat als mijn huurder een verzoek doet tot woningruil?
- 34 Mag de verhuurder van sociale huurwoningen betaling van een waarborgsom verlangen?
- 34 Mag een verhuurder sleutelgeld bij de huurder in rekening brengen?
- 35 Mag een makelaar bemiddelingskosten bij de huurder in rekening brengen?

2. Tijdelijke verhuur

- 38 Welke vormen van tijdelijke verhuur zijn er?
- 38 Wanneer kan ik een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaan?
- 39 Mag een woningcorporatie een huurovereenkomst voor bepaalde tijd afsluiten?
- 39 Waarom zou ik verhuren onder de Leegstandwet?
- 40 Wanneer kan ik verhuren onder de Leegstandwet?
- 41 Hoe lang kan ik verhuren onder de Leegstandwet?
- 41 Waar moet ik bij verhuur onder de Leegstandwet verder aan denken?
- 42 Wat zijn de voor- en nadelen van huur onder de Leegstandwet en de huur voor bepaalde tijd?
- 42 Wat is huur naar zijn aard van korte duur (artikel 7:232 BW)?
- 43 Wat is huur met gebruikmaking van de diplomatenclausule?

Gebreken, onderhoud en renovatie

3. Gebreken

- 46 Wat is een gebrek?
- 46 Wanneer moet een verhuurder gebreken verhelpen?
- 47 Welke (rechts)middelen heeft een huurder in geval van gebreken?
- 48 Mag een huurder zelf, maar op rekening van de verhuurder, werkzaamheden verrichten?
- 48 Wanneer heeft een huurder recht op huurprijzvermindering?
- 51 Wanneer heeft een huurder recht op schadevergoeding?
- 51 Mag een verhuurder casco verhuren?
- 52 Vormt overlast een gebrek aan het gehuurde?
- 52 Is een verhuurder verplicht preventief onderhoud te verrichten?
- 52 Vormt (het risico van) een legionellabesmetting een gebrek?
- 52 Kwalificeert ongedierte als gebrek?
- 54 Vliegvrees

4. Onderhoud, dringende werkzaamheden en renovatie

- 58 Welk onderhoud moet de huurder zelf verrichten?
- 62 Wat is het verschil tussen dringende werkzaamheden en renovatie?
- 62 Mag de verhuurder altijd dringende werkzaamheden uitvoeren en renoveren?
- 63 Hoe zit het met de complexgewijze renovatie?
- 63 Mag de verhuurder bij vaststelling of 70% akkoord is met renovatie leegstaande woningen meenemen?
- 63 Wat kan een verhuurder beginnen tegen een huurder die medewerking aan renovatie of dringende werkzaamheden weigert?
- 64 Huurverhoging na renovatie?
- 65 Hebben huurders recht op compensatie of vervangende woonruimte indien zij niet in de woning kunnen blijven als gevolg van dringende werkzaamheden?
- 67 Hebben huurders recht op compensatie of vervangende woonruimte indien zij niet in de woning kunnen blijven als gevolg van renovatie?
- 68 Kan een verhuurder schadelijktig zijn als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden?
- 69 Moet de huurder de verhuurder toegang verschaffen voor inspectie van het gehuurde en het verrichten van werkzaamheden?
- 70 Mag een verhuurder binnentreden zonder toestemming van de huurder?

5. Wijzigingen aan het gehuurde

- 74 Mag een huurder veranderingen aan de woning aanbrengen ofwel hoe zit het met het klusrecht van de huurder?

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

6. Schotelantennes

- 80 Mag een verhuurder het aanbrengen van schotelantennes verbieden?
- 83 Kan eerder gegeven toestemming voor een schotelantenne worden ‘ingetrokken’?

7. Tuinonderhoud

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

Goed huurderschap

8. Goed huurderschap

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

9. Hennep en drugs

- 104 Kan de huurovereenkomst worden ontbonden na ontdekking van een hennepkwekerij?
- 105 Wanneer is sprake van hennepkweek voor eigen gebruik?
- 105 Kan ik ook optreden als sprake is van een hennepdrogerij?
- 106 Kan ik ook optreden tegen de ontdekking van een in aanbouw zijnde kwekerij?
- 107 Hoe zit het met de hennepknipperij?
- 107 Is het hebben van drugs in de woning een tekortkoming?
- 108 Levert drugshandel vanuit de woning een grond voor ontbinding op?

10. Opschorting

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

11. Overlast

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

12. Woonfraude

- 128 Wat is woonfraude?
- 128 Wanneer houdt een huurder geen hoofdverblijf?
- 130 Wat als de huurder niet staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (voorheen: Gemeentelijke Basisadministratie)?
- 131 Wat als mijn huurder gedetineerd is?
- 133 Wat te doen bij onderverhuur?
- 134 Mag een huurder de woning gedeeltelijk onderverhuren, bijvoorbeeld via AirBNB?
- 138 Heeft de onderhuurder huurbescherming?
- 139 Welke nadelen kleven er aan het voortzetten van de onderhuurovereenkomst met de onderhuurder?
- 140 Welke schade kan ik vorderen in geval van woonfraude?
- 141 Wanneer is sprake van bedrijfsmatig gebruik?
- 143 Wanneer is sprake van illegale woningruil?

Financiële aspecten

13. Boetebeding

- 148 Wat is een boetebeding?
- 148 Kan ik een boetebeding in de huurovereenkomst opnemen?
- 149 Kan een boete worden gematigd of aangevuld?
- 151 Waar moet ik verder op letten?

14. Huurbetaling en huurachterstand

- 157 Op welk tijdstip moet de huurprijs worden voldaan?
- 157 Hoe moet de huurprijs worden voldaan?
- 157 Hoe moet ik een deelbetaling verwerken als er sprake is van een achterstand, gemaakte inningskosten en rente?
- 157 Hoe hoog moet de huurachterstand zijn om een gerechtelijke procedure (met succes) te starten?
- 158 Nieuwe huurachterstand, oud vonnis?

15. Huurprijzenrecht

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

16. Servicekosten

- 170 Wat zijn servicekosten, hoe worden servicekosten berekend en wanneer worden deze kosten weer verrekend?
- 172 Wanneer wordt het voorschotbedrag verhoogd of verlaagd?
- 173 Vallen de kosten voor het tuinonderhoud onder servicekosten?
- 173 Wanneer is er sprake van een all-in huurprijs?
- 174 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

- 178 Wat zijn de gevolgen van medehuurderschap?
- 178 Wie zijn automatisch medehuurder?
- 179 Wie kunnen verzoeken om medehuurderschap?
- 179 Moet de verhuurder instemmen met een verzoek tot medehuurderschap?
- 179 Wat kan de huurder doen als de verhuurder een verzoek afwijst?
- 181 Kan er sprake zijn van (het vestigen van) medehuurderschap als de (hoofd)huurder voor langere periodes in het buitenland is?
- 181 Kan er sprake zijn van medehuurderschap tussen een ouder en een kind?
- 184 Zet de medehuurder de huurovereenkomst ook voort als voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist?
- 184 Kan ik een verzoek tot inwoning weigeren?
- 185 Wat zijn de gevolgen van het overlijden van de huurder voor de huurovereenkomst?
- 187 Mogen huisgenoten van de overleden huurder in de woning blijven wonen?
- 187 Mag de verhuurder na overlijden een woning leegruimen als er geen erfgenamen zijn? Of als er wel erfgenamen zijn, die beneficiair aanvaard hebben?
- 188 Hoe kom ik erachter of er nog erfgenamen zijn?

Beëindiging huurovereenkomst

18. Beëindiging huurovereenkomst

- 192 Opzeggen of ontbinden?
- 192 Wanneer kan de verhuurder een huurovereenkomst opzeggen en waar moet aan gedacht worden?
- 193 Wat houdt 'slecht huurderschap' in?
- 193 Wat is 'dringend eigen gebruik'?
- 194 Heeft de huurder bij opzegging recht op vervangende woonruimte?
- 195 Wanneer heeft een huurder recht op een vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten?
- 195 Kan de verhuurder in het kader van renovatie een nieuwe huurovereenkomst aanbieden?
- 196 Hoe zit het met de opzegtermijn?
- 196 Kan een huurder of verhuurder de huurovereenkomst opzeggen per e-mail?
- 197 Kan een huuropzegging worden ingetrokken of herroepen?
- 198 Wanneer is een huuropzegging gedaan onder invloed van bedreiging, bedrog, misbruik van omstandigheden of dwaling?
- 199 Kan één van de contractuele medehuurders de huurovereenkomst voor zijn deel opzeggen?
- 199 Wat als een contractuele medehuurder al jaren geleden is vertrokken zonder opzegging?

- 200 Eindigt de huurovereenkomst door het overlijden van de huurder?
- 200 Welke regels gelden er voor speciale groepen zoals studenten en grote gezinnen?
- 202 Wanneer kan de verhuurder een huurovereenkomst ontbinden?
- 203 Kan bij het aangaan van de huurovereenkomst gelijk een afspraak worden gemaakt over de beëindiging?
- 204 Wat als ik een zaak te lang laat liggen? Kan ik dan nog ontbinding van de huurovereenkomst vorderen?
- 205 Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als de woning geheel en al is vergaan?
- 205 Kan een huurovereenkomst worden vernietigd?

19. Burgemeesterssluiting

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

20. Faillissement, WSNP en onderbewindstelling huurder

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

21. Oplevering en ontruiming

- 222 Welke verplichtingen rusten op de verhuurder bij het ter beschikking stellen van de woning aan de huurder?
- 222 In welke staat moet de huurder het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst opleveren?
- 223 Wat zijn geoorloofde veranderingen en toevoegingen?
- 223 Hoe verloopt de opleveringsprocedure?
- 224 Wat kan ik als verhuurder doen als de huurder niet deugdelijk oplevert en wat moet ik doen met inboedel die in de woning achterblijft?
- 224 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?

- 225 Hoe zit het met een ontruiming door de deurwaarder?
- 226 Wanneer mag je als verhuurder inboedel (laten) vernietigen na een ontruiming?
- 227 Mag je als verhuurder een retentierecht uitoefenen of beslag leggen op goederen die zijn opgeslagen?

Overig

22. Cameratoezicht

- 231 Mag een verhuurder camera's plaatsen in en om een wooncomplex?
- 231 Mag een huurder camera's plaatsen om het gehuurde?
- 233 Wat verandert er met de inwerkingtreding van de Algemene Verordening op de Gegevensbescherming (AVG)

23. Koop breekt geen huur

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

24. Krakkers

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

25. VvE en gemengde complexen

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