

FAQ verhuur woonruimte

Stan Baggen

Dit document bevat veel voorkomende praktische vragen van verhuurders van woonruimte en een kort antwoord daarop. De antwoorden geven geen uitputtende juridische analyse maar zijn eerder bedoeld als richtingwijzers in de praktijk van alledag. Hoewel de antwoorden gericht zijn aan verhuurders zal de oplettende huurder zijn vragen in het navolgende wellicht ook beantwoord zien.

Inhoud:

1. Einde van de huurovereenkomst
2. Gebreken en onderhoud
3. Reparaties en renovaties
4. Overlast
5. Medehuuderschap
6. Onderhuur
7. Woningruil
8. Overlijden huurder
9. Tuinen en beplantingen
10. Schotelantennes
11. Kraken

1. Einde van de huurovereenkomst

1.1. Hoe eindigt een huurovereenkomst?

Een huurovereenkomst kan maar op vier manieren eindigen: met wederzijds goedvinden, door opzegging, door ontbinding en door het overlijden van de huurder. Een huurovereenkomst eindigt dus niet doordat de afgesproken tijd is verstreken.

1.2. Wanneer is er sprake van wederzijds goedvinden?

Een huurovereenkomst eindigt met wederzijds goedvinden wanneer beide partijen, na het ingaan van de huurovereenkomst, ondubbelzinnig verklaren dat de overeenkomst is beëindigd. De rechter stelt zware eisen aan de verklaring van de huurder. Het moet duidelijk zijn dat beide partijen de huurovereenkomst wilden beëindigen onder voor hun beiden duidelijke voorwaarden. Daaronder vallen in ieder geval het moment van de ontruiming en het moment waarop de huurder en de verhuurder aan hun verplichtingen hebben voldaan. Een huurovereenkomst kan dus niet eindigen door stilzwijgende toestemming.

1.3. Wanneer en hoe kan een huurder de huurovereenkomst opzeggen?

Als er geen huurtijd is afgesproken kan de huurder de huur op elk moment opzeggen. Als er wel een huurtijd is afgesproken kan de huurder alleen tegen het einde van de afgesproken tijd opzeggen tenzij in de huurovereenkomst iets anders is afgesproken. Formeel moet de huurder de huur bij exploit of aangetekende brief opzeggen maar vrij algemeen wordt aangenomen dat opzeggen door de huurder ook op andere manieren mogelijk is. De opzegtermijn is gelijk aan de tijd die tussen twee opvolgende, voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt (meestal een maand). Deze termijn is minimaal een maand en maximaal drie maanden.

1.4. Wanneer en hoe kan een verhuurder de huurovereenkomst opzeggen?

Als er geen huurtijd is afgesproken kan ook de verhuurder de huur op elk moment opzeggen. Als er wel een huurtijd is afgesproken kan de verhuurder alleen tegen het einde van de afgesproken tijd opzeggen tenzij in de huurovereenkomst iets anders is afgesproken. Dit moet bij deurwaardersexploot of aangetekende brief gedaan worden. De opzegtermijn is drie maanden plus een maand per jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd, tot een maximum van zes maanden. Aan echtgenoten of geregistreerde partners van huurders moet de huur apart worden opgezegd. De huurder moet bij opzegging gevraagd worden om binnen zes weken aan de verhuurder mee te delen of hij toestemt in beëindiging van de huurovereenkomst. De opzegging moet de reden voor opzegging vermelden. Alleen de volgende redenen zijn geldige redenen om de huur op te zeggen:

- De huurder gedraagt zich niet als goed huurder.
- De afgesproken tijd is verstreken en er is sprake van tussenuur. Tussenuur doet zich voor als de verhuurder zelf in de woning wil gaan wonen en voorafgaand aan de huurovereenkomst zelf ook al in de woning woonde, althans dat deze woning niet eerder is verhuurd of indien de voorgaande huurder weer in de woning wil wonen en met deze huurder was afgesproken dat hij dat weer zou mogen. Voor tussenuur is verder vereist dat uitdrukkelijk is afgesproken dat de huurder het gehuurde bij het eindigen van de huur dient te ontruimen.
- De verhuurder heeft het gehuurde dringend nodig voor eigen gebruik, dringende renovatie die zonder huurbeëindiging niet mogelijk is daar onder begrepen.
- De huurder gaat niet akkoord met een redelijk aanbod om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten. Het aanbod moet over dezelfde woning gaan en geen huurprijsverhoging bevatten.
- De verhuurder wil de woning aanpassen aan het bestemmingsplan.

De huurovereenkomst eindigt niet door opzegging. Daarover beslist de rechter op vordering van de verhuurder. De verhuurder kan een vordering instellen als de huurder niet binnen zes weken na de opzegging toestemt in de beëindiging van de huurovereenkomst.

1.5. Wanneer en hoe kan een verhuurder de overeenkomst ontbinden?

Ontbinding is mogelijk als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Dat is bijvoorbeeld zo als de huurder overlast veroorzaakt, de huur niet (tijdig) betaalt of het gehuurde onderverhuurt. Alleen de rechter mag de overeenkomst ontbinden. Strikt genomen is iedere tekortkoming van de huurder reden om te ontbinden. In de praktijk zal een rechter pas ontbinden als de tekortkoming van de huurder voldoende ernstig is. Een enkele keer geluidsoverlast of een kleine huurachterstand zal niet snel tot ontbinding leiden.

2. **Gebreken en onderhoud**

2.1. Wat is een gebrek?

Een gebrek is een staat of eigenschap van de woning of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid waardoor de woning aan de huurder niet het genot verschaft dat hij van een goed onderhouden woning mag verwachten. Een feitelijke stoornis door derden (verkeerslawaaai bijvoorbeeld) is geen gebrek.

2.2. Moet de huurder gebreken melden?

Ja. De huurder is verplicht de verhuurder zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van het bestaan van gebreken of door anderen veroorzaakte storingen van zijn huurgenot. Doet hij dat niet dan is de huurder verplicht de schade die door zijn nalatigheid voor de verhuurder ontstaat, te vergoeden.

2.3. Moet de verhuurder gebreken verhelpen?

De verhuurder moet gebreken verhelpen tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van de verhuurder verlangd kunnen worden. Van dit laatste zal niet snel sprake zijn. Deze verplichting geldt niet voor de kleine herstellingen waartoe de huurder zelf verplicht is (zie ook "reparaties en renovaties"). Als de huurder een gebrek meldt moet dat als een reparatieverzoek gezien worden.

2.4. Mag de huurder de huur inhouden als sprake is van een gebrek?

De huurder kan bij de rechter of bij de huurcommissie vermindering van de huurprijs vragen. Hij mag de huurprijs niet zelf verlagen. De huurder dient, voordat hij naar de rechter of de huurcommissie stapt, de verhuurder van het gebrek in kennis te stellen tenzij de verhuurder het gebrek al kende.

2.5. Mag de huurder de huur opschorten als sprake is van een gebrek?

De huurder mag, als sprake is van een gebrek, de huur gedeeltelijk opschorten. Het opschorten van de huur wil zeggen dat de huurder de huur tijdelijk niet betaald. Het betekent niet dat hij de onbetaald gelaten huur helemaal niet meer hoeft te betalen. Voor dat laatste is een uitspraak van de huurcommissie of de rechter nodig.

2.6. Is de verhuurder aansprakelijk voor schade die ontstaat als gevolg van het gebrek?

Als het gebrek bij aanvang van de huur al bestond moet de verhuurder de schade die veroorzaakt wordt door het bestaan van een gebrek vergoeden als de verhuurder het gebrek kende of in ieder geval behoorde te kennen of dat het bestaan van het gebrek aan de verhuurder moet worden toegerekend.

Als het gebrek bij aanvang van de huur nog niet bestond moet de verhuurder de schade die veroorzaakt wordt door het bestaan van een gebrek alleen vergoeden als dit gebrek aan haar is toe te rekenen.

Een gebrek kan de verhuurder worden toegerekend indien hij het niet spoedig verhelpt nadat hij het bestaan ervan kende. Als bijvoorbeeld het dak van de woning lekt moet de verhuurder dit verhelpen. Doet hij dit niet spoedig nadat de lekkage aan hem gemeld is, of lekte het dak al bij aanvang van de huur en wist de verhuurder dat, dan moet hij ook de als gevolg van het lek ontstane schade aan de inboedel vergoeden.

3. **Reparaties en renovaties**

3.1. Wat is het verschil tussen reparatie en renovatie?

Met reparatie wordt herstel van de oude toestand bedoeld. Met renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging bedoeld. Door renovatie vindt geriefsverbetering van de woning plaats.

3.2. Wanneer moet de verhuurder reparaties uitvoeren?

De verhuurder moet op verlangen van de huurder al die reparaties verrichten die niet voor rekening van de huurder komen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de huurder gevraagd kunnen worden. Van dit laatste zal niet snel sprake zijn. Voor rekening van de huurder komen kleine herstellingen. Tot de kleine herstellingen behoren in ieder geval de werkzaamheden die zijn opgenomen in de bijlage.

3.3. Wanneer mag de verhuurder reparaties uitvoeren?

De verhuurder mag reparaties aanbrengen als de huurder dat goed vindt. Reparaties mogen ook tegen de zin van de huurder worden uitgevoerd als zij dringend zijn. Het moet dan gaan om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. De huurder is in dat geval verplicht de verhuurder in staat te stellen deze reparaties uit te voeren.

3.4. Wanneer mag de verhuurder renovaties uitvoeren?

De verhuurder mag renoveren als de huurder dat goed vindt. Verder mag de verhuurder renoveren als zij een redelijk voorstel doet, gelet op de belangen van de huurders, eventuele onderhuurders en haarzelf. Gaat het om complexgewijze renovatie (renovatie van tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen) dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn wanneer minstens zeventig procent van de huurders het voorstel aanvaardt. In dat geval dienen de huurders die niet akkoord gaan met het voorstel zelf de redelijkheid van het voorstel aan te vechten bij de rechter. Gaat de huurder (of in geval van complexgewijze renovatie meer dan 30 % van de huurders) niet akkoord dan zal de verhuurder een oordeel van de rechter moeten vragen over de redelijkheid van het voorstel.

3.5. Wat zijn de consequenties van wijzigingen of reparaties voor de huurprijs?

Als de verhuurder veranderingen of toevoegingen aanbrengt waardoor het woongerief stijgt dan mag hij de huurprijs verhogen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de gemaakte kosten mits daardoor de huurprijs niet hoger wordt dan de maximaal redelijke huurprijs. Als de verhuurder en de huurder het niet eens zijn over de huurprijsverhoging kunnen zij de huurcommissie vragen een uitspraak te doen over de huurprijsverhoging. Een dergelijk verzoek moet binnen drie maanden na de totstandkoming van de veranderingen of toevoegingen gedaan worden.

3.6. Wanneer heeft een huurder recht op schadevergoeding in verband met reparaties of wijzigingen?

In beginsel hoeft de verhuurder eventuele schade van huurders als gevolg van reparaties of renovatie niet te vergoeden. Dat kan anders zijn als de reparatie noodzakelijk is om een gebrek te verhelpen. Indien de verhuurder de schade die het gevolg is van een gebrek moet vergoeden moet zij ook de schade die huurder leidt doordat het gebrek verholpen wordt vergoeden. De verhuurder is evenwel niet altijd aansprakelijk voor de schade die een huurder als gevolg van een gebrek lijdt. Zie daarover "Gebreken en onderhoud".

4. **Overlast**

4.1. Moet de verhuurder actie ondernemen tegen huurders die overlast veroorzaken aan andere huurders?

Ja. De verhuurder moet ervoor zorgen dat zijn huurders rustig kunnen wonen. Weliswaar betekent dat niet dat de verhuurder verantwoordelijk is voor alle van buiten komende stoornissen maar hij is wel verantwoordelijk voor die stoornissen waarop hij een directe invloed heeft, in het bijzonder voor overlast die veroorzaakt wordt door andere huurders.

4.2. Moet de verhuurder actie ondernemen tegen andere overlastveroorzakers?

Nee. De verhuurder is niet verantwoordelijk voor zogeheten feitelijke stoornissen door derden. De verhuurder hoeft dan ook geen actie te ondernemen tegen derden die overlast veroorzaken maar geen huurder van de verhuurder zijn.

4.3. Mogen huurders zelf actie ondernemen tegen overlast veroorzakende bureu?

Ja. De overlastveroorzaker handelt onrechtmatig ten opzichte van de huurders. Huurders kunnen dan ook zelf naar de rechter stappen en schadevergoeding vorderen of vorderen dat de overlast op straffe van een dwangsom wordt beëindigd. De huurders kunnen echter geen ontruiming van de overlastveroorzaker vorderen.

4.4. Welke maatregelen kan de verhuurder tegen overlastveroorzakende huurders nemen?

Het uiterste middel om aan overlast een einde te maken is het ontbinden van de huurovereenkomst met de overlastveroorzaker (zie ook "einde van de huurovereenkomst") en het doen ontruimen van de woning. Daar is een vonnis van de rechter voor nodig. Door het veroorzaken van overlast handelt een huurder niet als een goed huurder. Het handelen als goed huurder is een van de belangrijkste verplichtingen van een huurder. Dat is wettelijk geregeld maar volgt meestal ook rechtstreeks uit de huurovereenkomst. De huurovereenkomst zal meestal een uitdrukkelijk verbod op het veroorzaken van overlast bevatten. Als een huurder zijn verplichtingen uit de overeenkomst niet nakomt kan dat voor de verhuurder reden vormen de overeenkomst te ontbinden en de woning te laten ontruimen.

4.5. Hoe moet de verhuurder met overlastmeldingen omgaan?

- Het is van belang dat klachten goed geregistreerd worden. Als klachten telefonisch worden gemeld moet de klager gevraagd worden zijn klachten op schrift te zetten.
- De klachten moeten onderzocht worden. Zijn de klachten terecht?
- De verhuurder moet proberen te bemiddelen tussen de klagers en de overlastveroorzaker.
- De overlastveroorzaker moet schriftelijk worden aangemaande de overlast te beëindigen.

Aangezien een ontruimingsprocedure lange tijd in beslag kan nemen is het belangrijk dat in geval van serieuze klachten het traject dat tot beëindiging van de overlast moet leiden spoedig wordt ingezet.

4.6. Welke stappen moet de verhuurder zetten om de huurovereenkomst te kunnen beëindigen?

De rechter zal, gezien de ernstige gevolgen van een ontruiming, goed kijken naar de wijze waarop de verhuurder met de overlast is omgegaan. De rechter zal willen weten of de verhuurder er wel voldoende aan heeft gedaan de overlast op andere wijze te doen eindigen. Een ideaal overlastdossier bevat daarom minstens twee aanmaningen om de overlast te beëindigen, een uitnodiging om op gesprek te komen, voldoende klachten, bij voorkeur van verschillende omwonenden, en bij voorkeur stukken waaruit blijkt dat is overlegd met het Meldpunt Extreme Overlast en/of de politie.

5. **Medehuuderschap**

5.1. Wat zijn medehuurders?

Medehuurders zijn medebewoners van door anderen gehuurde woningen die hun rechten en verplichtingen niet ontleen aan de tussen hen en de verhuurder gesloten huurovereenkomst maar aan de wet.

5.2. Wie zijn medehuurder en wie kunnen het worden?

De echtgenoot of geregistreerd partner van een huurder is automatisch medehuurder zolang hij in het gehuurde zijn hoofdverblijf¹ heeft. Naast de echtgenoot en de geregistreerde partner kunnen ook

¹ Verblijf elders in verband met een verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed of beëindiging van het geregistreerde partnerschap heeft geen invloed op de positie van de medehuurder.

anderen medehuurder worden. Deze anderen worden alleen medehuurder nadat zij samen met de huurder toestemming van de verhuurder hebben gevraagd en gekregen. In sommige gevallen kunnen de huurder en de medebewoner aan de rechter vragen dat hij – tegen de wil van de verhuurder – zal bepalen dat de medebewoner medehuurder wordt.

5.3. Wie kunnen medehuurderschap aanvragen?

Iedereen kan, samen met de huurder, het medehuurderschap aanvragen. De verhuurder mag een dergelijke aanvraag goedkeuren of afwijzen. Zoals gezegd kunnen de huurder en de medehuurder in sommige gevallen naar de rechter stappen indien hun aanvraag niet wordt goedgekeurd. De verhuurder zal daarom moeten inschatten of zo'n geval zich voordoet voordat zij een verzoek om medehuurderschap afwijst.

5.4. Wanneer mag de rechter bepalen dat een medebewoner ook medehuurder is?

De rechter mag bepalen dat de medebewoner medehuurder zal zijn als de medebewoner en de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben en de medebewoner zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft. De rechter kan de vordering afwijzen wanneer de duurzame gemeenschappelijke huishouding korter dan twee jaar heeft geduurd, wanneer de vordering bedoeld is de samenwoner op korte termijn hoofdhuurder te maken of wanneer de medebewoner onvoldoende financiële waarborg biedt voor het betalen van de huur. De huurder en de medebewoner kunnen een gezamenlijk verzoek aan de rechter doen nadat zij een verzoek aan de verhuurder hebben gedaan en deze niet binnen drie maanden schriftelijk verklaart in te stemmen met de medehuurder.

5.5. Wat is een 'duurzame gemeenschappelijke huishouding'?

Wat onder een duurzame gemeenschappelijke huishouding moet worden verstaan is niet in het algemeen te zeggen. Gekeken moet worden naar alle omstandigheden. Van belang kan zijn of men de kosten deelt, en of de medebewoner de huurder duurzaam verzorgt. De huishouding tussen kinderen en hun ouders wordt meestal bijna nooit als duurzaam gezien omdat kinderen normaliter het ouderlijk huis zullen verlaten.

5.6. Wat zijn de gevolgen van het medehuurderschap?

De medehuurder krijgt alle rechten en verplichtingen die een huurder ook heeft. Als de huurovereenkomst met de hoofdhuurder eindigt wordt de medehuurder hoofdhuurder.

6. Onderhuur

6.1. Wat is onderhuur?

Er is sprake van onderhuur indien een huurder de door hem gehuurde woning geheel of gedeeltelijk aan een ander tegen betaling in gebruik geeft.

6.2. Is toestemming vereist voor onderhuur?

Ja, tenzij de huurovereenkomst anders bepaalt. Toestemming van de verhuurder is vereist voor het in gebruik geven aan een ander, los van de vraag of de ander daarvoor betaalt. Als de huurder zelf in de woning zijn hoofdverblijf heeft en slechts een gedeelte van een zelfstandige woning aan een ander in gebruik geeft is toestemming alleen vereist als dat in de huurovereenkomst staat.

6.3. Mag de verhuurder toestemming voor onderhuur weigeren?

Ja. De verhuurder kan de toestemming ook onder voorwaarden verlenen.

6.4. Eindigt onderhuur samen met de hoofdhuurovereenkomst?

Alleen de onderhuur van onzelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld een kamer) eindigt automatisch bij het einde van de hoofdhuurovereenkomst. De onderhuur van een zelfstandige woonruimte waar de onderhuurder zijn hoofdverblijf heeft wordt bij het einde van de hoofdhuur door de verhuurder voortgezet. Als A aan B een woning verhuurt en B verhuurt die woning weer aan C en de overeenkomst tussen A en B eindigt dan wordt de overeenkomst tussen B en C door A en C voortgezet.

6.5. Wat kan de verhuurder tegen de huurder doen in geval van onderhuur?

Het zonder toestemming onderverhuren van een zelfstandige woonruimte is in strijd met de huurovereenkomst. De verhuurder kan alsnog nakoming van de afspraken verlangen door te eisen dat de huurder een einde maakt aan de onderhuur. De verhuurder kan de huurovereenkomst ook laten ontbinden (door de rechter) in verband met de wanprestatie van de huurder

6.6. Wat kan de verhuurder tegen de onderhuurder doen in geval van onderhuur?

Zoals gezegd zet de verhuurder de onderhuurovereenkomst voort indien de hoofdhuurovereenkomst eindigt. De verhuurder kan dan binnen een half jaar aan de rechter vragen de overeenkomst met de (voormalige) onderhuurders te beëindigen op de grond:

- dat de (onder)huurder onvoldoende financiële waarborg biedt voor het betalen van de huur, of
- dat de onderhuur is aangegaan met de bedoeling de onderhuurder hoofdhuurder te maken, of
- dat het gezien de omstandigheden en de huurovereenkomsten niet redelijk is van de verhuurder te verlangen dat zij de huurovereenkomst voortzet, of
- dat de onderhuurder geen benodigde huisvestingsvergunning kan overleggen.

De vordering tegen de onderhuurders kan tegelijkertijd en in dezelfde procedure als tegen de hoofdhuurder ingesteld worden.

7. **Woningruil**

7.1. Wat is woningruil?

Woningruil is het verruilen van de eigen woonruimte voor de woonruimte van een ander. De huurder stelt de ander – met wie hij woonruimte ruilt – in zijn plaats als huurder. De ander wordt dan partij bij de huurovereenkomst die de oorspronkelijke huurder met de verhuurder sloot.

7.2. Mogen huurders hun woning zonder toestemming van de verhuurder ruilen?

Nee. De verhuurder heeft een overeenkomst met de huurder, niet met de ander. De huurder mag de woonruimte niet zonder toestemming aan een ander in gebruik geven.

7.3. Mag de verhuurder een verzoek om woningruil afwijzen?

Ja. De verhuurder heeft een huurrelatie met de huurder en hoeft niet akkoord te gaan met een nieuwe huurder. Wél zal de verhuurder er rekening mee moeten houden dat de huurder de woningruil bij de rechter kan afdwingen.

7.4. Kunnen huurders de woningruil afdwingen?

Ja. De huurder die een ruil van woonruimte wenst, kan de rechter vragen hem te machtigen om een ander in zijn plaats als huurder te stellen. De rechter zal de vordering van de huurder afwijzen als de ruilpartner niet over een eventueel vereiste huisvestingsvergunning beschikt of indien de ruilpartner

vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor het betalen van de huur. In andere gevallen zal de rechter de belangen van huurder en verhuurder tegen elkaar afwegen waarbij de huurder minstens een zwaarwichtig belang bij de ruil moet hebben. De belangen van de voorgestelde ruilpartner spelen geen rol. De belangen van de verhuurder kunnen bijvoorbeeld het belang van een evenwichtige woningtoewijzing zijn (een eenpersoonsgezin kan bijvoorbeeld geweigerd worden in een vierpersoonswoning) of de speciale functie die een woning heeft (een ruilkandidaat van 20 jaar oud kan bijvoorbeeld geweigerd worden in een seniorenwoning).

8. Overlijden huurder

8.1. Worden de erfgenamen bij overlijden van de huurder automatische huurder?

Nee, slechts een beperkte groep mensen kan de huurovereenkomst voortzetten (zie vraag 2).

Wanneer er geen personen zijn die de huurovereenkomst kunnen voortzetten, eindigt de huur aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder. Erfgenamen hebben de bevoegdheid de huurovereenkomst eerder, namelijk tegen het eind van de eerste maand na overlijden, te laten eindigen.

8.2. Wie kan de huurovereenkomst voortzetten?

Medehuurders zetten de huurovereenkomst automatisch voort. Degenen, die bij het overlijden van de huurder geen medehuurder zijn, maar wel met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerden en in het gehuurde hun hoofdverblijf hadden, krijgen automatisch een huurrecht voor zes maanden. Binnen die zes maanden kunnen zij de rechter vragen om de huur ook na die zes maanden te mogen voortzetten. Voor toewijzing van de vordering gelden de volgende eisen:

- de medebewoner en de overleden huurder voerden een duurzame gemeenschappelijke huishouding
- de medebewoner heeft zijn hoofdverblijf in het gehuurde
- de medebewoner biedt voldoende financiële waarborg voor het betalen van de huur
- de medebewoner kan, voorzover nodig, een huisvestingsvergunning overleggen.

Andere achterblijvers kunnen geen huurder worden (tenzij de verhuurder daarmee akkoord gaat) en dienen de woning na het einde van de huurovereenkomst, twee maanden na het overlijden van de huurder, verlaten.

8.3. Wie kan de verhuurder bij het einde van de huur voor eventuele herstelkosten aanspreken?

De samenwoner die binnen de termijn van zes maanden de woning verlaat is niet verplicht deze in de oorspronkelijke staat op te leveren. De verhuurder zal voor de eventuele kosten van herstel de erfgenamen van de huurder moeten aanspreken.

8.4. Welke procedure dient de verhuurder te volgen bij overlijden van de huurder?

Meestal wordt de verhuurder door de nabestaanden of de politie ingelicht als een huurder is overleden. Als dat niet gebeurt blijkt uit de leegstandslijst van de Stedelijke Woningdienst dat een huurder is overleden. De verhuurder, die bericht krijgt dat een huurder is overleden, dient te onderzoeken of er sprake is van achterblijvers en/of erfgenamen. De medewerker woonzaken vertelt hen wat hun rechten en plichten zijn en maakt afspraken over het leeghalen van de woning en de huureindedatum.

8.5. Hoe worden de zaken met betrekking tot achterblijvers praktisch geregeld?

De verhuurder stelt vast of de achterblijvers al dan niet medehuurder zijn of met de overledene een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde. De medehuurder wordt hoofdhuurder van de woning. Dit zal hem schriftelijk worden bevestigd. Degene die geen medehuurder is maar wel een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder voerde wordt er bij brief op gewezen dat hij een huurrecht voor zes maanden heeft, na afloop waarvan de woning verlaten moet worden. In deze brief wordt de achterblijver er op gewezen dat hij de rechter binnen zes maanden kan vragen om de huur te mogen voortzetten. Andere achterblijvers wordt een brief gestuurd, dat zij de woning binnen een redelijke termijn moeten verlaten. Uiteraard kan altijd besloten worden dat de achterblijvers de huurovereenkomst toch mogen voortzetten.

9. Tuinen en beplanting

9.1. Zijn huurders verplicht hun tuin netjes te houden?

Ja. Dit valt onder de kleine herstellingen die op grond van de wet voor rekening van de huurder komen. Een huurder moet tuinen, erven, opritten of erfafscheidingen zo onderhouden dat deze een verzorgde indruk maken. De huurder moet gras maaien, de tuin egaliseren, gebroken tegels vervangen, onkruid wieden, snoeiwerk verrichten en dode beplanting vervangen.

9.2. Moeten huurders zelf planten aanbrengen in hun tuin?

Dat hoeft niet. Uitgangspunt is dat de tuin een verzorgde indruk maakt. Als daartoe planten moeten worden aangebracht omdat oude beplanting dood is gegaan is de huurder verplicht dit te doen. De huurder mag verder zelf beslissen hoe hij zijn tuin inricht.

9.3. Mogen huurders de gehuurde tuin gebruiken voor opslag of stalling?

Nee. De meeste huurovereenkomsten bevatten een bepaling die dit uitdrukkelijk verbiedt maar ook zonder zo'n bepaling maakt een tuin die gebruikt wordt voor opslag of stalling over het algemeen geen nette indruk. Huurder huurt een woning met tuin, niet met stalling of opslagruimte. De huurder dient het gehuurde volgens de afgesproken bestemming (tuin) te gebruiken.

9.4. Wat kan de verhuurder doen als een huurder zijn tuin niet netjes houdt?

De verhuurder heeft dezelfde mogelijkheden als wanneer de huurder andere verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt. Uiteindelijk kan de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde vorderen.

9.5. Kunnen omwonenden zich verzetten tegen de wijze waarop de huurder zijn tuin inricht?

Zoals gezegd staat het de huurder in beginsel vrij om zijn tuin naar eigen goeddunken in te richten. Daar zijn wel grenzen aan. Zo is het zonder toestemming van de nabuur niet toegestaan bomen te planten binnen twee meter van de grenslijn van diens erf. Voor heggen en heesters geldt een afstand van een halve meter. Deze beperkingen gelden niet als de beplanting niet boven de scheidsmuur tussen de erven uitkomt.

10. Schotelantennes

10.1. Mogen huurders een schotelantenne plaatsen?

Dit is afhankelijk van de huurovereenkomst. De hoofdregel is namelijk dat huurders zelf wijzigingen aan het gehuurde mogen aanbrengen mits deze bij het einde van de huurovereenkomst zonder

noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Van deze hoofdregel mag de verhuurder in de huurovereenkomst afwijken als het de buitenzijde van het gehuurde betreft. Een verhuurder kan toestemming eisen voor plaatsing van een schotel.

10.2. Kunnen huurders toestemming afdwingen voor het plaatsen van een schotelantenne?

Zelfs als de verhuurder het plaatsen van schotels verbiedt kunnen huurders onder omstandigheden bij de rechter afdwingen dat zij een schotelantenne mogen plaatsen. Huurders kunnen namelijk een beroep doen op het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. In dat verdrag is het recht op vrije meningsuiting en informatie vastgelegd. De huurder kan dit recht invoeren als het plaatsen van een schotelantenne voor hem de enige manier is om een voor hem van belang zijnde zender te ontvangen. Ook dan kan het recht op plaatsing afstuiten op een zwaarwegend belang van de verhuurder. Daarbij kan het gegeven dat er een geschikt alternatief is voor de niet te ontvangen zender reden zijn om het verbod te handhaven (bijvoorbeeld wanneer er geen Egyptische maar wel andere Arabische zenders voorhanden zijn). Verder kan de plaats waar de schotelantenne zou moeten worden aangebracht een rol spelen. Als bijvoorbeeld een schotel buiten het zicht op een balkon geplaatst kan worden dan kan de verhuurder daar moeilijk bezwaar tegen maken terwijl het aanbrengen van een schotelantenne op de gemeenschappelijke galerij juist als extra bezwarend gezien kan worden.

10.3. Wat kan de verhuurder doen tegen zonder toestemming geplaatste schotelantennes?

De verhuurder kan, desnoods bij de rechter, verwijdering van de schotel eisen. Ook in dat geval kan de huurder zich beroepen op het eerder genoemde recht op informatie.

11. **Kraken**

11.1. Wat is kraken?

Kraken is het in gebruik nemen van een ongebruikt gebouw of terrein zonder toestemming van de eigenaar. Kraken is een term die in de wet niet voorkomt. Meestal worden woningen gekraakt maar ook andere gebouwen (kantoorpanden en dergelijke) of braakliggende terreinen kunnen gekraakt worden.

11.2. Is kraken strafbaar?

Kraken is alleen strafbaar als de woning korter dan een jaar leeg staat. Het binnendringen van een woning is pas strafbaar als de woning bij een ander in gebruik is. Dat gebruik door de ander hoeft niet rechtmatig te zijn, ook een gekraakte woning is een woning die bij een ander in gebruik is. Wél strafbaar is het kraken van een gebouw of erf dat niet meer dan een jaar geleden nog in gebruik was. Alhoewel het binnendringen zelf vaak niet strafbaar is, is het vernielen van bijvoorbeeld de voordeur dat wel.

11.3. Hoe kan de verhuurder kraken voorkomen?

Door er voor te zorgen dat haar gebouwen of terreinen niet langer dan een jaar ongebruikt blijven. Dreigt een gebouw of terrein langer dan een jaar leeg te komen te staan dan kan onder omstandigheden vergunning worden gevraagd voor het tijdelijk verhuren van het gebouw op grond van de Leegstandswet. Ook kan een bruikleenovereenkomst met een tijdelijke bewoner gesloten worden. Indien een tijdelijke bewoner een vergoeding moet betalen voor het gebruik is sprake van huur met de bijbehorende huurbescherming.

11.4. Hoe moet de eigenaar handelen op het moment dat een woning is gekraakt?

Wanneer een gebouw of terrein wordt gekraakt zal de politie meestal contact opnemen met de eigenaar. De politie moet immers onderzoeken of een strafbaar feit is begaan en zij zal daarom willen weten wanneer het gekraakte object voor het laatst is gebruikt. Het is verstandig aangifte te doen van het al dan niet met vernielingen gepaard gaande binnendringen van het eigendom. De officier van Justitie zal dan onderzoeken of sprake is van strafbaar handelen door de krakers. Is dat het geval, dan zal de politie het strafbare handelen beëindigen door de woning te ontruimen. Het enkele vernielen van de voordeur zal over het algemeen niet leiden tot ontruiming.

11.5. Welke houding dient de eigenaar aan te nemen ten opzichte van de krakers?

Ga de confrontatie niet aan. Niet alleen kan dat tot onaangename situaties leiden, het brengt een oplossing van de kwestie zelden dichterbij. Het is raadzaam eventueel contact met de krakers schriftelijk te laten verlopen. Bij brief kan de krakers duidelijk worden gemaakt dat zij onrechtmatig handelen en kan de krakers gesommeerd worden het gekraakte pand/terrein te ontruimen.

11.6. Wat moet de eigenaar doen om krakers uit een woning te krijgen?

Alhoewel krakers niet strafbaar handelen door een pand of terrein van een ander binnen te dringen handelen zij wel onrechtmatig jegens de eigenaar. De eigenaar kan bij de rechter ontruiming van de woning vorderen. De eigenaar moet dan wel een belang hebben bij het leegkomen van de woning. Het komt er meestal op neer dat de rechter ontruiming pas goedkeurt als de eigenaar concrete plannen met de woning heeft, maar andere redenen voor ontruiming zijn ook mogelijk: het vernielen van het gebouw door de krakers, het veroorzaken van overlast of het bedreigen van de eigenaar kunnen ook reden zijn voor ontruiming.

11.7. Mag de eigenaar krakers zelf ontruimen?

Nee. Ook voor de eigenaar is het strafbaar een woning binnen te dringen die bij een ander in gebruik is. Dat de ander een kraker is doet daar niet aan af. Eigenrichting, het recht in eigen hand nemen, wordt door de rechter niet licht opgevat. Voor het ontruimen van de woning is een juridische procedure vereist

Bijlage bij de FAQ verhuur woonruimte

Herstellingen die in ieder geval voor rekening van de huurder komen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontlichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;

- onderdelen van de carport;
- onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zondig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zondig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zondig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.