



Huurdersrecht

201 vragen en antwoorden
over het huren van woonruimte

Huurdersrecht

201 vragen en antwoorden
over het huren van woonruimte

Achtste, geheel herziene druk, december 2023

Voorwoord 5

- 1 **Nieuwe woning** 6
- 2 **Huurovereenkomst** 14
- 3 **Einde huurcontract** 24
- 4 **Huurprijs** 34
- 5 **Servicekosten** 46
- 6 **Samenwonen & onderhuur** 52
- 7 **Bijzonder wonen** 60
- 8 **Overlast** 64
- 9 **Onderhoud** 68
- 10 **Renovatie & verduurzaming** 74
- 11 **Recht** 82

Bijlagen

- 1 **Burgerlijk Wetboek (BW)** 89
- 2 **Index naar vragen** 117

Voorwoord

Huurders wonen doorgaans met plezier in de ruim drie miljoen Nederlandse huurwoningen. Tot ze een verhuurder treffen die ten onrechte de huur verhoogt, het dak laat lekken of met de botte bijl aan het renoveren slaat. Op zulke momenten is het goed dat huurders zich kunnen beroepen op het huurrecht. De Woonbond staat dag na dag klaar om huurders hierbij te ondersteunen, met juristen, consultants, belangenbehartigers en andere medewerkers.

Ons land zou (nog) mooier zijn als alle verhuurders de rechten van huurders zouden respecteren. Het is belangrijk daar scherp op te letten; en één van de redenen dat huurders hun krachten bundelen in huurdersorganisaties en bewonerscommissies. De Woonbond helpt daarbij. Als lid van de Woonbond kun je bovendien voor juridische vragen terecht bij de Huurderslijn, de telefonische ledenservice van de vereniging.

Het is goed beschouwd beschamend dat veel woningverhuurders er keer op keer op moeten worden gewezen dat ze zich netjes aan de wet behoren te houden. Des te belangrijker is het dat iedere huurder weet wat zijn of haar rechten zijn en welke verplichtingen daar tegenover staan. Daarom hebben we in dit boekje de belangrijkste regels zo duidelijk mogelijk samengevat.

Actuele gegevens

Veel bedragen en percentages met betrekking tot wetten en regelingen worden jaarlijks aangepast. Bij dit boek hoort daarom een speciale webpagina met de belangrijkste actuele gegevens: www.woonbond.nl/huurdersrecht

Hoofdstuk 1

Nieuwe woning

1 Zijn er verschillende soorten huurwoningen?

Een huurwoning is een woning die jij niet zelf bezit. Je betaalt huur aan de eigenaar/ beheerder van de woning. Dat is ook wel de 'verhuurder'. Er zijn verschillende manieren om onderscheid tussen huurwoningen te maken. Dat kan bijvoorbeeld op deze twee hoofdlijnen:

1. Sociale huurwoningen en vrijesector-huurwoningen. Sociale huur, ook wel 'gereguleerde huur' genoemd, is goedkoper en gebonden aan meer regels. Bij vrijesectorhuur, ook wel geliberaliseerde huur genoemd, is de huurder onder andere minder beschermd tegen te hoge huurprijzen;
2. Woningen van woningcorporaties en woningen van commerciële verhuurders. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak. Daarover maken ze afspraken met de overheid. Commerciële verhuurders, waaronder particuliere verhuurders en vastgoedbeleggers, hebben een commercieel doel.

Dit onderscheid tussen huurwoningen is relevant voor de huurprijs, het benodigde inkomen, je rechten en hoe je zo'n woning kunt vinden en krijgen.

2 Hoe worden de beschikbare huurwoningen verdeeld?

Gemeenten maken op basis van de *Huisvestingswet* een gemeentelijke huisvestingsverordening. Hierin is geregeld hoe de sociale huurwoningen worden verdeeld. Dat gaat in eerste instantie om de sociale huurwoningen van woningcorporaties, maar een gemeente kan in de huisvestingsverordening ook bepalen dat sociale huurwoningen van commerciële en particuliere verhuurders onder de woonruimteverdelregels vallen.

Een gemeente kan voor 50% van deze woningen bepalen welke woningzoekenden met een economische, maatschappelijke of lokale binding voorrang krijgen.

Volgens een wetswijziging die in 2023 door de Tweede Kamer is aangenomen, kunnen ook mensen met zogenoemde cruciale beroepen, zoals onderwijzers en verpleegkundigen, met voorrang aan een woning worden geholpen. Heeft de gemeente geen huisvestingsverordening vastgesteld? Dan bepaalt de verhuurder hoe de sociale huurwoningen worden verdeeld.

Voor woningen in de vrije sector geldt geen verdeelsysteem. De verhuurder bepaalt in principe zelf aan welke huurder een beschikbare woning wordt gegund. Wel verplicht de nieuwe *Wet goed verhuurderschap* alle verhuurders en huurbemiddelaars tot een heldere selectieprocedure. Ze moeten bij het aanbieden van een woning aangeven volgens welke objectieve selectiecriteria een huurder wordt gekozen. Als je bent afgewezen, moet de verhuurder kunnen motiveren op grond van welke criteria de gekozen huurder is geselecteerd.

3 Wanneer heb je recht op een sociale huurwoning?

Veruit de meeste sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens onder de vastgestelde inkomensgrenzen. Voor eenpersoonshuishoudens is dit rond de € 44.000 en voor meerpersoonshuishoudens rond de € 49.000. Daarbij wordt uitgegaan van het zogenoemde verzamelinkomen volgens de voorlopige aanslag of inkomensverklaring van de Belastingdienst. Ook wordt rekening gehouden met de prijsinflatie sinds dit verzamelinkomen is vastgesteld. De inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast door de Rijksoverheid. Op www.woon-

20 Wanneer is sprake van woninghuur?

Huur is volgens de wet het in gebruik geven van een zaak door een verhuurder, waarvoor de huurder een tegenprestatie moet leveren. Hiermee wordt bedoeld dat de verhuurder de huurder in de gelegenheid stelt om een bepaalde zaak (de woonruimte) te gebruiken en dat de huurder daar een bepaalde huurprijs voor betaalt.

Het moet duidelijk zijn wat er precies wordt gehuurd. Bij het huren van een hele woning of van een kamer is dat niet moeilijk. Maar als meerdere personen een kamer delen wordt het moeilijker om precies af te bakenen wat er wordt gehuurd. Als niet kan worden bewezen dat er een 'zaak' wordt gehuurd, is er geen sprake van een huurovereenkomst. Een belangrijk gevolg daarvan is dat er dan ook geen huurbescherming is (zie vraag 49). De huurbetaling hoeft niet noodzakelijk in geld te zijn. Ook andere vormen van 'betaling', bijvoorbeeld door het verlenen van diensten (schoonmaken en verzorgen), zijn toegestaan. Het moet dan wel duidelijk zijn welke diensten de huurder moet verrichten en welke vaste, bepaalde waarde ze vertegenwoordigen.

21 Hoe komt een huurovereenkomst tot stand?

Een huurovereenkomst kan op een paar manieren tot stand komen:

- Door aanbod en aanvaarding. Dit kan zowel mondeling als schriftelijk zijn. Als de huurder het aanbod (de woonruimte met de huurprijs) accepteert door de verhuurder dat kenbaar te maken, is de huurovereenkomst een feit. Het moet wel duidelijk zijn welke woonruimte het betreft en wat de huurprijs is. In een huurcontract zal dat moeten worden vermeld. Huurovereenkomsten die na 1 juli 2023 zijn gesloten, moeten door

de verhuurder krachtens de nieuwe *Wet goed verhuurderschap* schriftelijk worden vastgelegd.

Een ondertekend huurcontract is niet altijd noodzakelijk om (toch) van een huurovereenkomst te kunnen spreken. Die kan ook worden aangetoond met andere bewijzen, zoals bijvoorbeeld een door de huurder ondertekend en aan de verhuurder teruggestuurd acceptatieformulier waarin de woning en de huurprijs vermeld staan. In geval van een mondelinge overeenkomst kan dat lastiger zijn. Maar ook dan staan er mogelijk bepaalde aanwijzingen op papier en/of kunnen getuigen verklaren dat er een huurovereenkomst is aangegaan.

- Stilzwijgend. Stel bijvoorbeeld dat krakers gedurende lange tijd op eigen naam geld overmaken aan de eigenaar. Deze accepteert dat én ook op andere manieren blijkt dat de eigenaar de huurovereenkomst accepteert, doordat de eigenaar bijvoorbeeld voorstelt de huurprijs te verhogen. Dan kan eens het moment aanbreken dat de (voormalige) krakers zich op huurbescherming kunnen beroepen. De verhuurder is er dan stilzwijgend mee akkoord gegaan dat er een huurovereenkomst ontstond.

Er zijn nog enkele andere mogelijkheden om een huurovereenkomst tot stand te laten komen, bijvoorbeeld via woningruil (zie vraag 17) of door medehuur (zie vraag 119).

22 Zit je ook zonder handtekening vast aan een contract?

Dat kan, maar dat hangt af van de concrete omstandigheden. Er kan, ook al is het huurcontract nog niet getekend, toch sprake zijn van een rechtsgeldige huurovereenkomst (zie vraag 21). In dat geval gaat de verhuurder er wellicht niet zo maar mee akkoord als

49 Wat is huurbescherming?

Huurbescherming betekent dat de verhuurder de rechter zal moeten inschakelen als de huurder het er niet mee eens is dat de huur wordt opgezegd. Op welke gronden de verhuurder de huur mag opzeggen, lees je in vraag 60. Zolang de rechter niet heeft beslist dat de huurder daadwerkelijk het huis uit moet, loopt de huurovereenkomst gewoon door. Besluit de rechter dat de huurder de woning moet verlaten, maar gaat de huurder tegen deze beslissing in hoger beroep? Dan loopt de huurovereenkomst niet altijd door totdat de rechter in hoger beroep uitspraak heeft gedaan. Soms mag de huurder in afwachting van een hoger beroep toch worden ontruimd. Als de huurder of verhuurder niet in hoger beroep gaat, wordt de uitspraak van de rechter onherroepelijk.

50 Geldt de huurbescherming voor elke woonruimte?

Als je een huurcontract hebt voor onbepaalde tijd (dus een vast contract) heb je volledige huurbescherming. Dit geldt voor een kamer, appartement en huis. En ook als je een woonwagen huurt op een vaste plek, of een vaste plek huurt voor je woonwagen (met uitzondering van een vakantiepark).

Een groot probleem met tijdelijke huurcontracten is dat je geen of minder huurbescherming hebt. Bij afloop van een tijdelijk huurcontract heb je meestal ook geen recht op vervangende woonruimte. De mate van huurbescherming verschilt per tijdelijke woonvorm. Lees over de verschillende tijdelijke contractvormen in hoofdstuk 2.

51 Hoe wordt de huur in onderling overleg beëindigd?

Nadat de huur is ingegaan, kun je de huurovereenkomst altijd in onderling overleg

met de verhuurder beëindigen. Verhuurder en huurder spreken bijvoorbeeld telefonisch of via een korte briefwisseling af dat de huur op een bepaalde datum eindigt en dat de huurder de woning op die datum leeg aan de verhuurder zal opleveren. In deze situatie gelden geen verplichtingen voor de opzegtermijn of het versturen van een aangetekende brief. Bevestig de overeengekomen beëindiging voor de zekerheid wel altijd op papier, liefst per (aangetekende) brief. Dit is het beste bewijs dat de huur in overleg is beëindigd. Zo voorkom je problemen achteraf.

52 Hoe moet jij als huurder de huur opzeggen?

De huurder moet de huur opzeggen door zelf een aangetekende brief aan de verhuurder te sturen. Het is verstandig je aan deze wettelijke verplichting te houden. De verhuurder hoeft namelijk met een andere vorm van huuropzegging niet akkoord te gaan, zodat de huur dan niet eindigt of daar discussie over ontstaat en je misschien langer huur moet betalen. De huurder hoeft voor de opzegging geen reden te geven. Je kunt je huur eventueel ook opzeggen via een deurwaarder.

53 Kun je de huur per e-mail of gewone brief opzeggen?

Opzegging door de huurder per gewone brief of e-mail komt in de praktijk vaak voor, maar is strikt genomen niet conform de wet. Zie voorgaande vraag. Als de verhuurder echter (schriftelijk) op zo'n opzegging reageert, is in ieder geval zeker dat de opzegging de verhuurder heeft bereikt. En waarschijnlijk is de verhuurder dan ook de strekking van de brief of e-mail duidelijk. In dat geval kan de verhuurder niet meer besluiten de opzegging niet te accepteren, omdat die niet volgens de wettelijke voorschriften bij hem/haar terecht is gekomen.

77 Wat is de kale huurprijs?

Dat is de prijs die de huurder moet betalen voor alleen het gebruik van de woonruimte, zonder verdere service of diensten van de verhuurder. In de (kale) huurprijs zitten dus niet de kosten voor bijvoorbeeld gas, water, elektra, schoonmaak van het trappenhuis, de huismeester en dergelijke.

De huurprijs komt 'vrij' tot stand. De verhuurder vraagt een bepaalde huur en als de huurder daarmee akkoord gaat, staat de huurprijs vast. Er is wel een maximum aan de toegestane huur. De huurder kan zich namelijk beroepen op een maximaal toegestane huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingssstelsel (zie vraag 78 hieronder). Dat kan zelfs nog als de huurder het huurcontract al heeft getekend en hij/zij al in zijn nieuwe woning woont (zie vraag 85).

78 Wat is het zogenoemde puntenstelsel?

Er zijn drie 'puntenstelsels' voor huurprijzen van woonruimte. We noemen dat het woningwaarderingssstelsel (wws). Er is er één voor zelfstandige woonruimte, één voor onzelfstandige woonruimte (kamers) en één voor woonwagens en standplaatsen. De puntenstelsels bieden de mogelijkheid de kwaliteit van de woonruimte uit te drukken in een aantal punten. Met kwaliteit worden onder andere de oppervlakte van de woning bedoeld, de voorzieningen (keuken, badkamer et cetera) en de energiezuinigheid. Hoe hoger de kwaliteit, hoe hoger het aantal punten.

Elk puntentotaal correspondeert met een maximaal toegestane huurprijs. Deze maximale huurprijzen worden jaarlijks door de minister vastgesteld. Op www.woonbond.nl/huurdersrecht vind je de actuele gegevens. Met het puntenstelsel is na te gaan of de hoogte van de huurprijs redelijk is.

Ook is het puntenaantal, in verhouding tot de huurprijs die de huurder op dat moment betaalt, van belang voor de toegestane jaarlijkse huurverhoging. Je kunt via de Huurprijcheck van de Huurcommissie (checkjeprijs.huurcommissie.nl) checken hoeveel punten jouw woning waard is.

Momenteel geldt de afspraak dat voor een zelfstandige woning met maximaal 148 punten de maandhuur maximaal iets meer dan € 800,- bedraagt. Op www.woonbond.nl/huurdersrecht vind je de actuele maximumhuur. Er zijn plannen deze grens op te trekken tot maximaal 186 punten met een maximumhuur van ruim € 1.100,-. Als deze plannen doorgang vinden, lees je op www.woonbond.nl/huurdersrecht de actuele stand van zaken.

79 Wanneer geldt het puntenstelsel niet?

Het woningwaarderingssstelsel is niet van toepassing op bejaardenhuizen, zorgcentra en dergelijke; eigenlijke/echte dienstwoningen; winkelwoningen waarvan het woongedeelte alleen toegankelijk is vanuit de winkel; vakantiehuisjes en wisselwoningen; garages, parkeerplaatsen en bedrijfsruimtes; en woonboten.

Bovenal is het woningwaarderingssstelsel niet van toepassing op woningen met een geliberaliseerde huurprijs, al zijn er wel plannen een deel van de vrije sector te reguleren (zie vraag 78). Overigens kunnen vrijesectorhuurders wel in de eerste zes maanden na ondertekening van hun huurcontract hun aanvangshuurprijs laten controleren door de Huurcommissie. Die controleert dan het puntentotaal van de woning waaruit op te maken valt of de woning wel of niet terecht is geliberaliseerd (zie de vragen 82 en 85).

104 Wat zijn servicekosten?

Dat zijn kosten die de verhuurder in rekening brengt voor leveringen en diensten die hij/zij aan de huurder levert omdat ze (in het huurcontract) zijn overeengekomen. Je betaalt maandelijks een voorschot als de verhuurder bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes laat schoonmaken, de rekeningen voor gas, water en elektra voorschiet of onderhoud doet dat wettelijk voor rekening van de huurder is. De meest voorkomende servicekosten staan in een wettelijke regeling. Dit zogenaemde *Besluit servicekosten* kun je op wetten.overheid.nl inkijken.

105 Welke servicekosten zijn gebruikelijk?

De meest voorkomende leveringen en diensten zijn:

- schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes;
- elektra gemeenschappelijke ruimtes;
- glasverzekering;
- administratiekosten;
- gas (stookkosten), water en elektra;
- abonnement voor kleine herstellingen;
- de huismeester, voor zover die taken verricht die in het belang zijn van de huurder.

106 Welke servicekosten zijn in ieder geval niet toegestaan?

Zaken waarvoor de huurder al huur betaalt, mogen niet ook nog als servicekosten in rekening worden gebracht. Dan zou er namelijk tweemaal voor hetzelfde worden betaald. Het is dus belangrijk om te weten wat onderdeel is van de huurprijs. Dat is in ieder geval:

- het verhuurdersonderhoud, waaronder onderhoud aan lift, hydrofoor, stortkoker en overige mechanische installaties;
- aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;

- openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen;
- schade door vernielingen in gemeenschappelijke ruimtes;
- de onroerendezaakbelasting (ozb);
- de premie voor de opstalverzekering;
- beheer en administratiekosten van de woonruimte;
- de huismeester, voor zover diens taken in het belang zijn van de verhuurder.

107 Kun je andere diensten en leveringen afspreken?

Ja, de huurder en verhuurder kunnen in het huurcontract overeenkomen dat de verhuurder zorgt voor bijvoorbeeld persoonlijke alarmering, huishoudelijke hulp of maaltijdverstrekking. Dat kan worden gedaan door de verhuurder zelf of een door hem/haar ingeschakeld bedrijf of instelling. Deze diensten staan niet direct in verband met de bewoning en zijn wettelijk daarom geen servicekosten.

Als de huurder voor dergelijke (zorg)service een maandelijks voorschot betaalt, moet de verhuurder de gemaakte kosten natuurlijk ook achteraf met de huurder verrekenen. Een geschil over zulke kosten kan alleen aan de rechter worden voorgelegd. Anders dan bij de servicekosten en nutsvoorzieningen kun je voor deze kosten niet naar de Huurcommissie.

108 Mag de verhuurder het servicekostenpakket wijzigen?

Dat mag alleen als minstens 70% van de huurders met het wijzigingsvoorstel heeft ingestemd. Kan de voorgestelde service aan individuele huurders worden aangeboden? Dan kun je als individuele huurder deze service weigeren. Kan de nieuwe service alleen aan alle huurders gezamenlijk worden geleverd, bijvoorbeeld de schoonmaak van de

119 Wat is een medehuurder?

Een medehuurder is iemand die met de huurder samenwoont, meestal met hem of haar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert en door de verhuurder schriftelijk als medehuurder is erkend. Een samenwoner, die (nog) geen medehuurder is, kan door de verhuurder of de kantonrechter als medehuurder worden erkend.

De echtgenoot of echtgenote van de huurder is automatisch ('van rechtswege') medehuurder als hij/zij het hoofdverblijf heeft in de huurwoning. Het maakt niet uit of de huurovereenkomst vóór of na het sluiten van het huwelijk is aangegaan. Als één van de echtgenoten tijdens het huwelijk een woning gaat huren, is de andere echtgenoot vanzelf medehuurder, ook al heeft hij/zij de huurovereenkomst niet medeondertekend.

De medehuurder heeft huurbescherming en alle overige rechten en plichten die voortvloeien uit de huurovereenkomst. De medehuurder is dus bijvoorbeeld ook aansprakelijk voor het betalen van de huur en het verrichten van de 'kleine herstellingen'.

120 Waarin verschilt een samenwoner van een medehuurder?

Een samenwoner is iemand die samen met de huurder een gemeenschappelijke (en mogelijk ook duurzame) huishouding voert maar niet door de verhuurder of rechter als medehuurder is erkend. De medehuurder heeft de rechten en plichten die voortkomen uit de huurovereenkomst, de samenwoner niet. De huurder is vrij om naar eigen inzicht iemand in huis te halen, uiteraard onder de voorwaarde dat dit niet leidt tot overbewoning of overlast. Toestemming van de verhuurder voor inwoning heeft de huurder niet nodig. De bekendste voorbeelden van inwoning zijn uiteraard een partner en (minderjarige) kinderen.

121 Hoe wordt een samenwoner een medehuurder?

Als je samenwoont, minstens twee jaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert en je jouw hoofdverblijf hebt in het gehuurde, kunnen de huurder en de samenwoner de verhuurder gezamenlijk schriftelijk verzoeken om de samenwoner als medehuurder te erkennen. De aspirant-medehuurder moet ook financieel in staat zijn (alleen) de huurprijs te betalen. Gaat de verhuurder schriftelijk akkoord, dan ben je medehuurder.

Als samenwonen in de huurovereenkomst is verboden, hoeft je je daar doorgaans niets van aan te trekken. Samenwonen wordt tot de persoonlijke levenssfeer gerekend en is in principe altijd toegestaan, tenzij het samenwonen bijvoorbeeld leidt tot overbewoning of overlast.

De verhuurder mag niet, als je al een schriftelijk verzoek tot medehuuderschap hebt ingediend, op grond van een samenwoonverbod in het huurcontract proberen de huurovereenkomst te beëindigen. Eerst moet de rechter over het verzoek tot medehuuderschap beslissen.

Als de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk met het verzoek akkoord gaat, kun je samen met de huurder en eventuele andere medehuuders de kantonrechter vragen te bepalen dat je medehuurder wordt.

122 Wat is een duurzaam, gemeenschappelijk huishouden?

Dat is niet zo eenvoudig te omschrijven. Het hangt van allerlei feitelijke omstandigheden en de intentie van de bewoners af of er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Van belang is dat je daadwerkelijk in de woning woont en de kosten van de huishouding deelt.

146 Wat kun je doen tegen ernstige overlast van jouw burens?

Een hond die continu blaft, omwonenden die weigeren het portiek schoon te houden of burens die altijd tot laat in de nacht luidruchtige gasten over de vloer hebben? De eerste stap is praten met degene die de overlast veroorzaakt. Veel mensen beseffen niet eens dat ze voor overlast zorgen totdat ze erop worden gewezen. Soms kan (buurt)bemiddeling of 'mediation' door ervaren vrijwilligers of professionals helpen om de gerezen problemen op te lossen. In dat geval moet de bereidheid om via bemiddeling serieus naar een oplossing te streven wel van beide kanten komen, anders hebben dergelijke pogingen (om tot afspraken te komen) geen kans van slagen.

In tal van plaatsen kan de huurder bijvoorbeeld terecht bij de gemeente of het stadsdeel, de geestelijke gezondheidszorg (GGZ), de sociaal raadslieden of een (digitaal) 'meldpunt overlast'. Vaak werken instanties hierin samen. Daarnaast zijn er soms vrijwilligers beschikbaar, bijvoorbeeld via het welzijns-, opbouw- of buurtwerk, of via een huurdersorganisatie. Zij zijn bereid om je gratis bij te staan. Aarzel niet om, naast een eventuele gemeenschappelijke verhuurder, alle mogelijke professionals en vrijwilligers te benaderen over de overlast, liefst ook schriftelijk. Meestal is wonen in een dergelijke situatie erg belastend voor het welzijn en de gezondheid, dus wacht niet (te) lang met het zetten van stappen naar een oplossing.

Verder speelt natuurlijk een rol of de oorzaak van het probleem te maken heeft met geestelijke verwarring, verslavingsproblematiek of dat het (meer) gaat om pesterijen. De juiste aanpak zal in deze situaties niet altijd dezelfde zijn. Probeer daarom de ervaren overlast zo objectief mogelijk op schrift (en eventueel in geluidsopnames) vast te leggen. Van belang zijn kenmerken

als de aard, duur, frequentie en tijdstippen van de overlast. Als alle mogelijke andere trajecten geen oplossing blijken te bieden, zijn er gerechtelijke stappen mogelijk om de overlast te beëindigen. Daarbij is van belang of jij en de veroorzaker van de overlast dezelfde verhuurder hebben.

147 Welke mogelijkheden biedt de Wet aanpak woonoverlast?

Gemeenten hebben de laatste jaren meer wettelijke mogelijkheden gekregen om woonoverlast aan te pakken. Door de *Wet aanpak woonoverlast* kunnen burgemeesters specifieke gedragsaanwijzingen geven aan overlastgevers in zowel een koop- als huurwoning of een daartoe behorend erf.

De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling niet werken. Het gaat om een gedragsaanwijzing in de vorm van een 'last onder dwangsom' (een boete als de overlastgever in overtreding blijft) of een 'last onder bestuursdwang' (dit is géén boete, maar een maatregel die gericht is op het beëindigen van een overtreding en het herstellen van een rechtmatige situatie). Deze last kan een verbod inhouden om aanwezig te zijn in of bij de woning en/of of bij het erf. Dit huisverbod geldt voor een periode van tien dagen. Indien er ernstige vrees bestaat voor verdere overtreding van de verordening, kan het huisverbod worden verlengd tot hoogstens vier weken.

Deze bevoegdheid van de burgermeester moet vastgelegd zijn in een door de gemeenteraad aangenomen gemeentelijke verordening. Het is dus verstandig na te gaan of in jouw gemeente zo'n verordening bestaat.

150 Welk onderhoud komt voor rekening van de huurder?

Alleen de zogeheten 'kleine herstellingen' zijn voor rekening van de huurder. Welke dat zijn staat in een wettelijke regeling die het *Besluit kleine herstellingen* heet (zie wetten.overheid.nl). Het gaat bijvoorbeeld om het ontlichten van de cv of het vervangen van een leertje in de waterkraan. Verhuurders mogen dit 'huurdersonderhoud' niet naar eigen inzicht aanvullen in bijvoorbeeld het huurcontract of in een zogenoemd 'onderhouds-abc'. De wettelijke onderhoudsverdeling is namelijk van semi-dwingend recht. Dit betekent dat er niet in het nadeel van de huurder van mag worden afgeweken. Blijkt uit het huurcontract dat de huurder toch meer onderhoud moet doen dan de kleine herstellingen, dan is die bepaling niet geldig.

Verder mogen bepaalde kleine herstellingen geen 'noemenswaardige' kosten met zich brengen, moet de plaats voor de huurder bereikbaar zijn (bijvoorbeeld bij schoonmaken van de goten) en moet het technisch eenvoudig te doen zijn (bijvoorbeeld het ontlichten van de verwarming). Is er sprake van noemenswaardige kosten, onbereikbare plaatsen of vereiste technische kennis, dan komt reparatie voor rekening van de verhuurder.

151 Kan het onderhoud contractueel anders worden verdeeld?

Van de wettelijke onderhoudsverdeling mag niet in het nadeel van de huurder worden afgeweken. Als in het huurcontract staat dat de huurder het onderhoud doet dat eigenlijk voor rekening van de verhuurder is, is een dergelijke afspraak niet geldig.

Het is wel toegestaan dat de onderhoudsverdeling voor de huurder gunstiger is en er in het huurcontract of onderhoudsboekje dus minder onderhoud voor rekening van de huurder is. Twee voorbeelden:

- In het huurcontract staat dat de verhuurder alleen het onderhoud aan de buitenkant van de woning op zich neemt en de huurder al het onderhoud binnenshuis doet. Deze bepaling is niet geldig, omdat deze onderhoudsverdeling in het nadeel van de huurder afwijkt van het *Besluit kleine herstellingen*. Het zou bijvoorbeeld betekenen dat de huurder verantwoordelijk is voor de kosten van het herstel van een kapotte cv-ketel. Een mankement daaraan is geen kleine herstelling, maar een gebrek dat door de verhuurder dient te worden verholpen.
- In het huurcontract staat dat de verhuurder onderhoud en reparaties verricht aan het hang- en sluitwerk. In het *Besluit kleine herstellingen* staat dat de huurder dit dient te vervangen en te vernieuwen als dat zonder noemenswaardige kosten kan en vervanging gemakkelijk is. In dit contract wordt van het *Besluit kleine herstellingen* afgeweken, maar dat is in dit geval in het voordeel van de huurder en dus toegestaan. De huurder kan een beroep doen op deze bepaling in het huurcontract.

152 Is er een uitzondering op de verdeling van het onderhoud?

Ja. De verhuurder mag namelijk met de huurder afspreken dat de huurder verantwoordelijk is voor het volledige onderhoud van veranderingen die de huurder zelf, met toestemming van de verhuurder, in of aan de woning aanbrengt (zie ook vraag 180). Deze afspraak moet wel duidelijk worden overeengekomen. Dat kan gebeuren bij de schriftelijke toestemming voor het

167 Wat is woningverbetering of renovatie?

Met woningverbetering of renovatie worden maatregelen of voorzieningen bedoeld die leiden tot verbetering van het wooncomfort. Woningverbetering of renovatie kan de hele woning betreffen (waarbij het hele huis onder handen wordt genomen) of het aanbrengen van enkele (geriefs) verbeteringen. Geriefsverbeteringen zijn bijvoorbeeld het aanbrengen van een dakkapel, het plaatsen van een luxe(re) keuken, het installeren van een ligbad of een tweede toilet, het vervangen van enkelglas door dubbelglas of het aanbrengen van isolatie waar daarvan nog geen sprake was.

Tegenwoordig worden woningen vaak 'verduurzaamd' door ze bijvoorbeeld te isoleren of andere energiebesparende maatregelen te treffen. Verduurzaming is een vorm van woningverbetering of renovatie en valt onder dezelfde regels.

Vreemd genoeg wordt ook sloop-nieuwbouw als een vorm van renovatie beschouwd. Onder renovatie wordt wettelijk 'sloop met vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging' verstaan.

168 Wat is het verschil tussen (groot)onderhoud en renovatie/woningverbetering?

Er zijn twee belangrijke verschillen:

1. Bij renovatie/woningverbetering is sprake van iets extra's ten opzichte van de oude situatie, waardoor het woongerief toeneemt. Als alleen oude onderdelen worden vervangen door (gelijkwaardige) nieuwe is in principe geen sprake van woningverbetering, maar van (groot-)onderhoud;

2. Woningverbetering kan gepaard gaan met een huurverhoging, onderhoud niet.

169 Hoe vraag je om een lift en andere grote veranderingen?

Grote veranderingen, met uitzondering van een aantal energiebesparende maatregelen, zijn niet afdwingbaar. Het is uiteraard wel mogelijk om de verhuurder hierom te verzoeken en daarbij eventueel aan te geven dat je bereid bent een redelijke huurverhoging te betalen voor de verbetering. Als je bereid bent de verandering zelf te betalen, kun je de verhuurder vooraf schriftelijk om toestemming vragen voor een zogenoemde ZAV, een 'zelf aangebrachte voorziening' (zie ook vraag 180.)

170 Moet je akkoord gaan met woningverbetering of renovatie?

Als de verhuurder wil overgaan tot renovatie van de woning, moet hij/zij de huurder daartoe schriftelijk een voorstel doen, inclusief de eventuele huurverhoging. Het moet gaan om een voorstel dat gezien de belangen van de huurder redelijk is. Als de huurder het niet met het renovatieplan eens is, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen, omdat hij/zij meent dat de huurder niet heeft ingestemd met een redelijk renovatievoorstel.

De verhuurder moet in dat geval naar de rechter stappen. De rechter beoordeelt vervolgens of het door de verhuurder gedane voorstel redelijk is. Is dat volgens de rechter zo, dan zal de huurder de renovatie moeten accepteren, inclusief de bijbehorende huurverhoging, anders eindigt de huurovereenkomst. Meestal krijgt de huurder in dat geval een maand de tijd om alsnog met de renovatie akkoord te gaan.

187 **Waarom is wonen een grondrecht?**

Het recht op behoorlijke huisvesting is een fundamenteel mensenrecht. Weten waar je elke nacht slaapt; dat jij, je familie en bezittingen veilig zijn; en het hebben van een plek waar je alleen kan zijn: het zijn cruciale voorwaarden om in waardigheid te kunnen leven. Daarom is het een verplichting van de overheid om te zorgen dat iedereen een huis moet kunnen krijgen.

Het recht op huisvesting betekent niet dat iedereen een huissleutel kan ophalen bij de overheid. Wel betekent het dat de overheid actief stappen moet nemen om te zorgen voor een situatie waar voldoende woningen beschikbaar zijn, van voldoende kwaliteit en betaalbaar. Dit betekent ook dat mensen in een schone veilige omgeving kunnen wonen. Nu wonen bijvoorbeeld veel arme mensen langs de snelweg, waar de lucht vuil is, waardoor hun gezondheid achteruitgaat.

De overheid mag geen stappen zetten die de situatie verslechteren of niet verbeteren. Verder moet de overheid zich extra inzetten voor mensen in een kwetsbare situatie, zoals kinderen, statushouders, arbeidsmigranten en mensen met een beperking. Die moeten extra bescherming krijgen door ze bijvoorbeeld niet zomaar uit huis te zetten of ze juist voorrang te geven bij het toewijzen van een woning.

De overheid moet meer doen om dakloosheid te verminderen en moet mensen beschermen tegen huisuitzettingen. Als iemand een wanbetaler is, dan moet een huiseigenaar daar tegenop kunnen treden, maar het doel blijft te voorkomen dat mensen dakloos worden.

Artikel 22, lid 2 van de Nederlandse *Grondwet* bepaalt dat de overheid moet zorgen voor huisvesting. Daarnaast wordt het recht op huisvesting genoemd in verschillende

internationale verdragen, zoals het *Europees Sociaal Handvest* en het *Internationaal Verdrag Economische, Sociale en Culturele Rechten*. Huisvesting valt ook binnen het toepassingsbereik van artikel 8 van het *Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens* (bron: College voor de Rechten van de Mens).

188 **Wat is goed verhuurderschap?**

De *Wet goed verhuurderschap* bepaalt dat een verhuurder zich behoort te gedragen als goed verhuurder. De wet, die op 1 juli 2023 in werking is getreden, geeft enkele heldere normen. Iedere vorm van discriminatie is verboden. De verhuurder dient een transparante selectieprocedure te hanteren en deze ook te communiceren met de buitenwereld. Expliciet is een verbod op (seksuele) intimidatie opgenomen. Daarnaast bepaalt deze wet dat de verhuurder de plicht heeft om de huurder te informeren over zijn/haar rechten en verplichtingen. Ook moet de verhuurder helder aangeven hoe hij/zij bij klachten of problemen kan worden benaderd.

Klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars kunnen worden gemeld bij het meldpunt ongewenst verhuurbedrag. Dat is per 1 januari 2024 in elke gemeente opgezet. Slecht verhuurderschap wordt bestraft met een boete van maximaal € 22.500. Wanneer de verhuurder binnen vier jaar nog een keer de fout in gaat, kan deze boete oplopen tot € 90.000.

189 **Welk gedrag moet je van jouw verhuurder accepteren?**

De huurder kan de verhuurder niet volledig de toegang tot de woonruimte ontzeggen, maar de verhuurder moet wel aan bepaalde voorwaarden voldoen. De verhuurder:

Burgerlijk Wetboek (BW)

Boek 7, Artikelen 201 tot en met 282

Afdeling 1: Algemene bepalingen

Artikel 201

1. Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.
2. Huur kan ook op vermogensrechten betrekking hebben. In dat geval zijn de bepalingen van deze afdeling en de afdelingen 2–4 van toepassing, voor zover de strekking van die bepalingen of de aard van het recht zich daartegen niet verzet.
3. De pachtovereenkomst wordt niet als huur aangemerkt.

Artikel 202

Indien de huurder recht heeft op de vruchten van de zaak, geldt dit recht als een genotsrecht als bedoeld in artikel 17 van Boek 5. De huurder verkrijgt dit recht van de dag van ingang van de huur af met dien verstande dat burgerlijke vruchten van dag tot dag berekend worden.

Afdeling 2: Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 203

De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.

Artikel 204

1. De verhuurder heeft met betrekking tot gebreken van de zaak de in deze afdeling omschreven verplichtingen.
2. Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.
3. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 211 en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van lid 2.

Artikel 205

De uit deze afdeling voortvloeiende rechten van de huurder komen aan deze toe, onverminderd alle andere rechten en vorderingen.

Artikel 206

1. De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.
2. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de huurder krachtens artikel 217 verplicht is, en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.

Colofon

Huurdersrecht

201 vragen en antwoorden
over het huren van woonruimte

Achtste, geheel herziene druk,
december 2023

Samenstelling

Ron van Gelderen
Lone Molenaar
Maarten van der Veen

Met dank aan

Max Wondergem (voorgaande edities)

Redactie

Ron van Gelderen
Agnes Verweij

Vormgeving

René Jongeneelen

Foto's

Getty Images

Drukwerk & afwerking

Damen Drukkers Werkendam

Uitgever

Woonbond
Postbus 3389
1001AD Amsterdam
020-551 77 00
www.woonbond.nl

Aanvullingen / opmerkingen

redactie@woonbond.nl

ISBN / EAN

978-90-6965-159-0

NUR

820

© 2023 Woonbond

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De uitgever is zich ervan bewust dat ondanks de zorg die auteurs en uitgever besteden aan de samenstelling van de uitgave, fouten kunnen ontstaan. Hiervoor kunnen de uitgevers en de auteurs helaas geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Voor suggesties ter verbetering van deze uitgave houdt de uitgever zich uiteraard aanbevolen.



De Woonbond is de landelijke belangenorganisatie voor huurders(organisaties) en woningzoekenden. Ruim 1,7 miljoen leden zijn aangesloten via lokale huurders- en bewonersorganisaties. Circa 10.000 huurders zijn persoonlijk lid.

Consulent-adviseurs

Eerste aanspreekpunt voor huurdersorganisaties. Geven als onderdeel van het lidmaatschap telefonisch en via Teams advies. Waar nodig bieden zij uitgebreide (betaalde) ondersteuning aan lidorganisaties.

Opleiders/trainers

Wilt u regelgeving goed begrijpen of oefenen in vaardigheden, dan kunt u terecht bij onze opleiders en trainers. Het online standaardaanbod is gratis voor lidorganisaties. Leden krijgen korting op maatwerk.

Onderzoekers

Onze specialisten adviseren over en doen voor u onderzoek. Leden krijgen korting.

Huurderslijn

Telefonisch advies voor persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties.
• 020-551 77 55 / ma - do: 10.00 - 13.00;
di: 18.30 - 20.00

Energie besparen

Hulp voor huurders(organisaties) die werk willen maken van energiebesparing in hun woning of straat.

Tijdschriften

Huurpeil – vakblad voor de huursector.
Viermaal per jaar. Gratis voor lidorganisaties.
Huurwijzer – woonmagazine voor huurders. Viermaal per jaar. Gratis voor leden/lidorganisaties.

Boeken

Woonbondboeken over een breed scala aan onderwerpen kunt u bestellen in onze webwinkel. Leden krijgen korting. Lidorganisaties kunnen bovendien gratis onze digitale boeken downloaden en krijgen van elk nieuw boek gratis 1 gedrukt exemplaar.

Nieuwsbrieven

Iedereen kan zich gratis aanmelden voor een e-mailabonnement op diverse nieuwsbrieven. Leden hebben meer keuze.

Een onmisbare gids voor iedere huurder van woonruimte

Deze gids van de Woonbond beschrijft in heldere taal wat jouw rechten en plichten zijn als huurder van een woning, kamer of andere woonruimte.

Teken je binnenkort een huurcontract?

Laat het onderhoud van jouw woning te wensen over? Neemt de verhuurder jouw klachten niet serieus? Moet je een enorm bedrag aan servicekosten bijbetalen? Heb je ten onrechte bemiddelingskosten betaald?

Zijn er sloopplannen voor jouw woning?

Of zegt de verhuurder dat je weg moet, omdat de woning wordt verkocht?

De juristen en andere experts van de Woonbond vertellen je in deze gids wat je in deze situaties en in allerlei andere gevallen kunt ondernemen.

Woonbond

De Woonbond is de landelijke vereniging van 400 lokale huurdersorganisaties met een achterban van 1,7 miljoen huurders. Ook behartigt de Woonbond de belangen van meer dan 10.000 individuele leden.

Achtste, geheel herziene druk • december 2023 • ISBN 978-90-6965-159-0 • NUR 820