

A woman with her hair in a bun, wearing a red, white, and black plaid shirt, is leaning over a blue kitchen cabinet. She is holding a long yellow spirit level against the top edge of the cabinet to check if it is level. The background shows a modern kitchen with white upper cabinets and wooden lower cabinets. The lighting is bright and natural.

# Klussen in een huurwoning

De regels voor veranderingen die huurders  
in en aan hun huis aanbrengen



Klussen in een huurwoning



# Klussen in een huurwoning

De regels voor veranderingen die huurders  
in en aan hun huis aanbrengen

Zesde, herziene druk, september 2019

# Inhoud

## **Inleiding 6**

### **1 Als u een woning gaat huren 8**

- 1.1 Beschrijving 9
- 1.2 Gebreken 10
- 1.3 Overname van veranderingen 10
  - Roerende veranderingen 10
  - Onroerende veranderingen 10

### **2 Als u de woning zelf wilt veranderen 12**

- 2.1 Toestemming 13
- 2.2 Buitenkant van de woning 14
- 2.3 Meenemen of laten zitten? 15
- 2.4 Afspraken maken 16
  - a. Meenemen 16
  - b. In de woning achterlaten met vergoeding 16
  - c. In de woning achterlaten zonder vergoeding 17
- 2.5 De verhuurder betaalt de veranderingen 17
- 2.6 Groot-onderhoud 18
- 2.7 Renovatie 18
- 2.8 Sloop 18

### **3 Als u gaat verhuizen 20**

- 3.1 Voorinspectie 21
- 3.2 Herstel in beschreven staat 22
  - Geen beschrijving 22
- 3.3 Eindinspectie 23
- 3.4 Zonder toestemming veranderd 23
- 3.5 Herstelkosten 24
- 3.6 Geschillen 25
- 3.7 Klacht bij de Huurcommissie 25
- 3.8 Jurisprudentie 26

## **Bijlagen 30**

- 1 Modelregeling ZAV-beleid Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang 31
- 2 Voorbeeldcontract niet-standaardvoorzieningen 35
- 3 Voorbeeldbrief melden gebreken bij aanvang huurperiode 37
- 4 Sommatiebrief melden gebreken bij aanvang huurperiode 38
- 5 Model-opnamestaat 39
- 6 Model-overnameformulier voor 'roerende' veranderingen 42
- 7 Relevante artikelen Boek 7 Burgerlijk Wetboek 43

Inleiding





Huurders klussen graag en veel, zo blijkt uit onderzoek. Klussen in een huurwoning is gebonden aan wettelijke regels. Daar gaat dit boek over. U zult hier dus geen informatie en tips vinden over klussen zelf. Daarvoor zijn genoeg andere boeken. Sinds 1 augustus 2003 is er in het *Burgerlijk Wetboek* (BW) sprake van een wettelijk 'klusrecht' voor huurders. Daardoor hebben huurders nu wettelijke mogelijkheden om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen.

Het wettelijke klusrecht heeft dezelfde uitgangspunten als de *Modelregeling* die de Woonbond, Aedes (de landelijke vereniging van woningcorporaties) en Vastgoed Belang (de koepel van particuliere verhuurders) hebben gemaakt. Hiermee worden huurdersorganisaties en verhuurders 'uitgenodigd' om gezamenlijk een eigentijds beleid voor 'zelf aangebrachte voorzieningen' (ZAV's) op te stellen. U vindt de modelregeling in bijlage 1 van dit boekje.

Net als de modelregeling van de Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang gaat de wetgeving ervan uit dat de verhuurder de huurder toestemming geeft voor het aanbrengen van veranderingen die de verhuurbaarheid niet schaden en geen waardevermindering van de woning tot gevolg hebben. Veranderingen die met toestemming zijn aangebracht, hoeven niet te worden verwijderd als de huurder verhuist.

De wet geeft geen overzicht van veranderingen die huurders zonder toestemming mogen aanbrengen en die bij verhuizing mogen blijven zitten. Evenmin voorziet de wet in de mogelijkheid voor een nieuwe huurder om door de verhuizende huurder aangebrachte 'onroerende' veranderingen 'over te nemen' als beide partijen dat zouden willen. Om aan dat wettelijke 'obstakel' tegemoet te komen geeft de modelregeling van de drie organisaties de mogelijkheid om over dergelijke situaties aanvullende afspraken te maken, met name over het onderhoud van de verandering die door de

verhuizende huurder is aangebracht en die op verzoek van de nieuwe huurder in de woning blijft zitten. (zie bijlage 1).

In hoofdstuk 1 komt aan bod waar u op moet letten als u een woning gaat huren. Daarbij gaan we onder meer in op het belang van een opnamestaat.

Hoofdstuk 2 gaat over het zelf aanbrengen van veranderingen in en aan de woning tijdens de huurperiode. Verder vindt u in dit hoofdstuk hoe daarmee bij groot-onderhoud of sloop kan worden omgegaan.

In hoofdstuk 3 staat centraal wat er met veranderingen kan of moet gebeuren als de huurder gaat verhuizen. Aan de orde komen de voor- en eindinspectie van de woning. Ook mogelijke geschillen over ZAV's en oplevering bij verhuizing komen aan de orde. Ten slotte volgt een overzicht van een aantal recente gerechtelijke uitspraken over dergelijke geschillen.

## Modelregeling

**In dit boekje vindt u bij bepaalde onderwerpen in een kader hoe dit in de modelregeling van de Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang is geregeld. Deze korte passages zijn bedoeld als handreiking voor huurdersorganisaties en verhuurders die gezamenlijk hun ZAV-beleid willen vaststellen of verbeteren.**

**De bijlagen van dit boekje bevatten onder andere een voorbeeld- en sommatiebrief 'Melden gebreken bij aanvang huurperiode', een model-opnamestaat, een model-overnameformulier voor 'roerende' veranderingen en de relevante artikelen uit het Burgerlijk Wetboek.**