

# Nieuwsbrief

## Vastgoedrecht

### Seven ways to leave your tenant

De meeste vragen in mijn praktijk gaan over de mogelijkheid de huurovereenkomst met een huurder te beëindigen. In deze nieuwsbrief wil ik deze mogelijkheden voor woonruimte op een rijtje zetten. Mocht u op een gegeven moment de huur willen beëindigen, dan kunt u aan de hand van deze nieuwsbrief de eerste stappen zetten.

#### **Ontbinding van de huurovereenkomst: wanbetaling**

In grote lijn zijn er twee wegen om de huur te beëindigen, te weten de opzegging door de verhuurder, die ik hierna zal behandelen en de ontbinding door de rechter. In de literatuur is wel eens gesteld dat voor een ontbinding zwaardere feiten nodig zijn dan voor een opzegging, maar in de praktijk heb ik dat nooit gemerkt. Voor de ontbinding is wanprestatie van de huurder nodig. Het zal u niet verbazen dat de voornaamste grond voor ontbinding wanbetaling is. In Amsterdam is een huurachterstand van twee maanden in principe voldoende voor ontbinding, alhoewel ik in de praktijk merk dat huurders vaak nog een kans wordt geboden om te betalen. Overigens is ook het stelselmatig te laat betalen een grond voor ontbinding.

#### **Onderhuur**

De tweede grond voor ontbinding die veel wordt gebruikt is onderhuur. Van belang is dan wel dat er in uw huurcontract ook is opgenomen dat onderhuur verboden is. Sinds enige jaren wordt er in Amsterdam streng opgetreden tegen onderhuur en rechters doen daar aan mee. Het probleem is en blijft echter het bewijs, dat kan worden geleverd door een inschrijving in het bevolkingsregister door derden, verklaringen van de bureaus over verblijf en post voor de onderhuurder en eventueel een recherchebureau. De meeste verhuurders spreken echter tegenwoordig de onderhuurder aan en bieden deze een andere woning aan in ruil voor een verklaring van onderhuur. Op die manier kunt u een aantrekkelijke woning verkopen, alleen moet u dan wel de onderhuurder in een andere woning plaatsen. Sommige verhuurders houden daarvoor een reservevoorraad aan in de buitenwijken van de stad.

#### **Opzegging: niet goed huurderschap**

In plaats van ontbinding door de rechter kunt u ook zelf de huurovereenkomst opzeggen. Let op: ook een huurovereenkomst voor bepaalde tijd moet worden opgezegd! De wet noemt de mogelijkheden van opzegging en de formele vereisten. Het belangrijkste is dat ook na opzegging de huurovereenkomst pas eindigt nadat een rechter dit heeft bevestigd. Zowel bij ontbinding als bij opzegging moet u dus naar de rechter. De eerste grond voor opzegging is 'niet goed huurderschap' en meestal wordt deze grond gebruikt bij overlast die een huurder veroorzaakt. Ook bij deze grond speelt het bewijs een belangrijke rol.

**Dringend eigen gebruik**

Vanaf drie jaar nadat een verhuurder aan een huurder heeft meegedeeld dat hij de nieuwe verhuurder is, kan een vordering op grond van dringend eigen gebruik worden ingesteld. Dat gebruik wordt ruim uitgelegd en ook sloop of renovatie vallen hieronder. Het gaat in dergelijke procedures vaak om een tweetal punten, te weten de belangen van partijen (voor de verhuurder de dringendheid) en de passende woonruimte voor de huurder. Er is veel jurisprudentie over de vraag of de verhuurder 'dringend behoefte' heeft aan het gehuurde. Wat betreft de passende woonruimte verwijs ik u naar wat ik hierna schrijf over wederzijds goedvinden.

**Redelijk aanbod**

De volgende interessante grond voor opzegging is de weigering van een huurder om een redelijk aanbod te accepteren. Dit aanbod wordt meestal gedaan door een verhuurder bij geliberaliseerde woonruimte (dus voor 2007 meer dan € 621,78) of bij een renovatie met daarna een hogere huurprijs. In vele gevallen moest een huurder vertrekken omdat de verhuurder een redelijk voorstel deed met een passende huurprijs en de huurder dit weigerde. Let u wel op bij de afwijkende berekening van de huurprijs bij monumenten.

**Bestemmingsplan en diplomatenclausules**

Deze twee gronden komen relatief weinig voor, maar bij de wens om een bestemming te verwezenlijken kan de huur worden opgezegd. Als een diplomatenclausule is opgenomen in het huurcontract (kortdurend verblijf van verhuurder in het buitenland) dan is bij terugkeer opzegging mogelijk. Ik zie overigens in mijn praktijk veel contracten vergelijkbaar met de diplomatenclausule voorbij trekken, bijvoorbeeld 'huurcontract voor korte duur'. Dergelijke contracten schakelen echter vrijwel nooit de strenge regels van het huurrecht uit en de huurder heeft gewoon dezelfde (opzeggings)bescherming.

**Wederzijds goedvinden**

Wat mij opvalt is dat veel verhuurders niet denken aan de mogelijkheid om de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden te beëindigen. De vraag is daarbij natuurlijk altijd wat u de huurder heeft te bieden. U zult vast wel de afdeling Procesbegeleiding Bewoners van het OGA kennen, die bemiddelen voor een nieuwe woning voor huurders bij renovatie. Er zijn echter maar weinig verhuurders die de nieuwe verordening starterslening kennen en dat is jammer, want deze lening biedt huurders met een gering inkomen de mogelijkheid om een woning te kopen tegen lage kosten. Zie de volgende link:

[www.wonen.amsterdam.nl/noodzakelijke/documentatie\\_dienst/regels\\_en\\_0/verordening\\_vrom.nl](http://www.wonen.amsterdam.nl/noodzakelijke/documentatie_dienst/regels_en_0/verordening_vrom.nl)

Samenvattend zijn er diverse mogelijkheden om de huurovereenkomst met een huurder van woonruimte te beëindigen. Indien u meer uitgebreid de verschillende mogelijkheden wilt bespreken, dan kunt u uiteraard altijd een afspraak met mij maken.

Toon Kool