

## Verhuren / huren

Bij verhuur van onroerende zaken kennen we drie hoofdtypen verhuur, met elk hun eigen regels:

- de verhuur van woonruimte;
- de verhuur van winkelruimte en overige voor het publiek toegankelijke bedrijfsruimte;
- de verhuur van overige ruimten.

De verhuur van woonruimte kent de meeste dwingende regels. Wel is zo dat indien er sprake is van gemeubileerde verhuur of verhuur voor een naar zijn aard korte periode de bescherming van een huurder minder verstrekkend is. Een huurder van woonruimte kan alleen in zeer bijzondere gevallen uit de woning gezet worden. Indien een huurder huurt op basis van een tijdelijk huurcontract, kan het zijn dat het huurcontract niet na het einde van de periode eindigt en wordt omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd.

Indien de beginhuur in het huurcontract hoger is dan een bepaald grensbedrag, is het huurcontract geliberaliseerd. Het gaat dan om een duurdere huurwoning. Het puntensysteem voor een maximale huurprijs geldt dan niet. De verhuurder kan zelf met de huurder de huurprijs bepalen. Het grensbedrag heet de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens wordt elk jaar per 1 januari aangepast.

Ook bij winkelruimte geldt er een zekere mate van huurbescherming welke ervoor zorgt dat een huurcontract niet voor minder dan vijf jaar kan worden aangegaan. Huurder heeft het recht om de huur te verlengen, zodat hij tenminste tien jaar kan huren.

De verhuur van overige ruimten kent vrijwel geen voorschriften.

Het is van belang om in een huurcontract het nodige vast te leggen. Bijvoorbeeld:

- voor hoe lang het contract geldt;
- wat er precies wordt verhuurd;
- de hoogte van de huurprijs, wanneer, of en hoe deze verhoogd mag worden;
- of verbetering van het pand tot verhoging van de huurprijs kan leiden;
- of de huurder de mogelijkheid heeft om te kopen na afloop van de huurperiode en of er dan rekening dient te worden gehouden met de reeds betaalde huurtermijnen;
- of de huurder het pand mag verbouwen en wie welke kosten moet betalen;
- hoe de huurder gedwongen kan worden om aan zijn verplichtingen te voldoen;
- of er onderverhuurd mag worden.

In nagenoeg alle hypotheekakten staat een zogenaamd 'huurbeding' opgenomen. Op grond hiervan mag een verhuurde object niet zonder toestemming van de bank worden verhuurd. Indien in strijd met het huurbeding toch wordt verhuurd, is in veel gevallen de lening opeisbaar. Daarnaast kan de bank in geval van een gedwongen verkoop de huurder uit het object zetten.

De Leegstandwet maakt het mogelijk om bepaalde categorieën woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren, waarbij een aantal dwingendrechtelijke huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn. Je kunt je huis tijdelijk (minimaal zes maanden) verhuren met een vergunning van de gemeente en er geldt een opzegtermijn van minimaal drie maanden voor de verhuurder. Voor de huurder is de opzegtermijn maximaal één maand.

De vergunning wordt alleen verleend als:

- de woning leeg staat;
- de woning niet wordt verkocht of permanent kan worden verhuurd;
- bewijs kan worden geleverd dat de te verhuren woning daadwerkelijk bewoond zal worden;
- er een schriftelijke huurovereenkomst wordt opgemaakt.

Voor meer informatie over huur en verhuur, kunt u contact opnemen. Wij adviseren u graag.