

Wanneer kun je een aspirant-huurder weigeren?

Een woningcorporatie heeft als kerntaak het op rechtvaardige wijze verdelen van haar schaarse sociale huurwoningen. Dat wil echter niet zeggen dat de aspirant-huurder die bovenaan de ranglijst eindigt altijd recht heeft op het mogen huren van de betreffende woning.

De woningcorporatie mag zelf bepalen aan wie zij een woning verhuurt conform het beginsel van contractsvrijheid, waarbij geldt dat zij haar beslissing wel inhoudelijk moet kunnen verantwoorden. De afweging die zij maakt moet gebaseerd zijn op objectieve criteria, mag niet aan willekeur zijn overgelaten en dient te passen bij de maatschappelijke doelstelling van toegelaten instellingen. Daarbij heeft de woningcorporatie wel een zekere mate van beoordelingsvrijheid, mede gelet op haar wettelijke taak om de leefbaarheid in de omgeving van haar woningen op peil te houden.

Redenen voor afwijzing kunnen onder andere zijn dat blijkt dat de aspirant-huurder niet voldoet aan de criteria voor het mogen huren van de woning of het huurverleden van de aspirant-huurder (denk aan overlast/huurachterstanden).

Wanneer u een aspirant-huurder een woning wilt weigeren, is het raadzaam de redenen daarvoor goed voor uzelf op een rij te hebben. Wij adviseren om daarbij ook altijd te controleren of er in dit kader nog spelregels gelden waaraan u intern of in uw regio gebonden bent (denk aan bepaald beleid, eventueel vastgelegd in een huisvestingsverordening).

Als een aspirant-huurder naar de rechter stapt om een punt te maken van het afwijzen van de woning, zal de rechter nagaan of de woningcorporatie haar beoordelingsvrijheid heeft misbruikt en of zij onrechtmatig heeft gehandeld. De weigeringsredenen van de woningcorporatie worden hierin meegenomen, maar ook het woonbelang van de woningzoekende. Meestal is de uitkomst dat de woningcorporatie de woning mocht weigeren.

[lees verder >>](#)



>>vervolg van pagina 1

Overigens wordt in een dergelijke procedure vaak gevorderd dat de woningcorporatie de woning alsnog moet toewijzen aan de aspirant-huurder, maar dat kan natuurlijk niet worden toegewezen als de betreffende woning reeds aan iemand anders is verhuurd.

Er zijn ook situaties denkbaar waarbij u de aspirant-huurder ondanks bepaalde negatieve punten het voordeel van de twijfel wilt geven en hem de woning wilt verhuren. In zo'n geval is het mogelijk een bijzondere overeenkomst aan te bieden, bijvoorbeeld in combinatie met zorg/woonbegeleiding en/of aanvullende voorwaarden.

Omdat wij merken dat dit onderwerp bij woningcorporaties erg leeft en regelmatig vragen oproept, bieden wij de cursus 'de (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren' aan. In deze cursus, die zowel incompany als bij ons op kantoor wordt gegeven, leert u hoe u kunt omgaan met dit vraagstuk, waarbij u natuurlijk ook uw eigen casussen kunt inbrengen. Via onze website kunt u het cursusaanbod bekijken.



KAN VERHUURDER VERWIJDERING EISEN VAN EEN OVERGENOMEN ZAV?

Nieuwe huurders nemen vaak allerhande zaken over van zittende huurders, zoals zelf aangebracht laminaat, een zelf aangebrachte keuken, etc. Dit kan nadelige juridische consequenties hebben voor de verhuurder als hij geen nadere afspraken met de nieuwe huurder maakt.

Dat gaat in de praktijk nog wel eens mis, zo blijkt ook uit de uitspraak van de Rechtbank Gelderland van 26 augustus 2020. In deze nieuwsbrief zal aandacht worden besteed aan deze uitspraak en zal het belang van het maken van duidelijke afspraken worden toegelicht.

Een groot deel van de discussies die spelen bij een overgenomen ZAV ziet op de vraag hoe het gehuurde bij het einde van de huur moet worden opgeleverd door de huurder die de ZAV heeft overgenomen. Stel dat een huurder met toestemming van de verhuurder laminaat heeft aangebracht in het gehuurde en dat een opvolgend huurder dit laminaat wenst over te nemen. Als tussen die opvolgend huurder en de verhuurder daarover geen specifieke afspraken worden gemaakt, geeft de wet antwoord op de vraag hoe het gehuurde moet worden opgeleverd. Voor huurovereenkomsten die na 2003 zijn gesloten houdt de praktische uitwerking daarvan in dat de opvolgend huurder het gehuurde mét laminaat moet opleveren als dat laminaat is opgenomen in de beschrijving die bij aanvang van de huur is gemaakt (de huurder moet het gehuurde namelijk conform de beschrijving opleveren). Als geen beschrijving is opgemaakt, kan de opvolgend huurder het gehuurde met laminaat opleveren, maar dat hoeft hij niet. Wat als de verhuurder nu juist niet wenst dat het laminaat achterblijft, maar dat dit door de opvolgend huurder wordt verwijderd? Uit de uitspraak van de Rechtbank Gelderland van 26 augustus 2020 blijkt dat in dat geval duidelijke

afspraken moeten worden gemaakt.

In de betreffende zaak (ECLI:NL:RBGEL:2020:2601) had een huurder onder andere het laminaat overgenomen van de zittende huurder. Daartoe hadden hij en de vorige huurder een overnameformulier ingevuld en ondertekend. Het overnameformulier was door de verhuurder ter beschikking gesteld en stond ook op haar briefpapier. Op het overnameformulier was – voor zover relevant – bepaald dat de ‘ondergetekenden’ ermee bekend zijn dat de verhuurder geen partij is bij de overname. Daarnaast stond op het overnameformulier dat de huurder verplicht is de overgenomen zaken te verwijderen bij het verlaten van het gehuurde.

De huurder heeft het laminaat bij het einde van de huur vervolgens niet verwijderd. De verhuurder heeft daarom mutatiekosten (in totaal € 523,20) in rekening gebracht voor het verwijderen van het achtergebleven laminaat. Omdat de huurder heeft geweigerd deze kosten te betalen, is de verhuurder een rechtszaak gestart. Hierin heeft zij gesteld dat de huurder het gehuurde niet correct heeft opgeleverd, omdat hij de overgenomen zaken volgens het overnameformulier zelf moest verwijderen en dat had hij niet gedaan. De huurder stelde daarentegen op zijn beurt dat de verhuurder geen beroep kan doen op het overnameformulier, omdat de verhuurder daarbij geen partij is. De rechter gaat mee in de stelling van de huurder en oordeelt dat het overnameformulier een

overeenkomst is tussen enkel de huurder en de vorige huurder. De verhuurder is daarbij geen partij. Daarbij maakte het niet uit dat het overnameformulier zelf wel van de verhuurder was en ook door de verhuurder aan de huurders ter beschikking was gesteld. De huurder was dus op basis van het overnameformulier niet tegenover de verhuurder verplicht om het laminaat te verwijderen.

De verhuurder heeft hierna van de rechter de mogelijkheid gekregen om een andere grondslag voor de gestelde verplichting aan te voeren. In het vervolg van de procedure heeft de verhuurder aangevoerd dat het volgens vaste rechtspraak mogelijk is voor een verhuurder om een huurder vast te houden aan verplichtingen uit een overnameovereenkomst. Dat blijkt overigens onder andere uit een uitspraak van het Hof Den Haag van 2008. Daarin had het hof geoordeeld dat de verhuurder in een soortgelijk geval juist wel partij was bij de overnameovereenkomst.

Opnieuw herhaalt de kantonrechter echter dat de verhuurder simpelweg geen partij is bij die overnameovereenkomst. Het overnameformulier bevat alleen afspraken tussen de huurders onderling en niet met de

verhuurder. De kantonrechter oordeelt dan ook dat de huurder de kosten voor verwijdering van het laminaat niet hoeft te betalen.

Om te voorkomen dat de verhuurder (van zowel woon- als bedrijfsruimte) achterblijft met mutatiekosten die niet aan de huurder kunnen worden doorberekend, moet de verhuurder bij de overname duidelijke afspraken maken met de huurder die de ZAV overneemt. Het gemakkelijkste wat de verhuurder had kunnen doen was een beschrijving maken van het gehuurde bij aanvang van de huur (zoals een verhuurder altijd moet doen) en daarbij duidelijk maken dat het laminaat niet bij het gehuurde hoort, dat het laminaat is overgenomen van de vorige huurder en dat het laminaat bij het einde van de huur ongedaan moet gemaakt worden.

Heeft u hulp nodig bij het formuleren van duidelijke afspraken of heeft u een andere vraag over dit onderwerp? U kunt altijd contact met ons opnemen.

Huisvestingsadvocaten verzorgt ook de cursus 'ZAV: juridische hulp bij klussende huurders'. Kijk voor meer informatie over deze cursus op onze website.



CURSUSAANBOD 2022

THEMACURSUSSEN 2022

- Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag) ○ 10 maart
- Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder? (1 middag) ○ 24 maart
- NIEUW** Geen hoofdverblijf en onderhuur: de stappen naar een succesvolle rechtszaak (1 middag) ○ 29 maart
- Welke huurovereenkomst gebruikt u bij tijdelijke verhuur, renovatie en bij zorg(begeleiding)? (1 middag) ○ 7 april
- Overlast: Juridische alternatieven (1 middag) ○ 12 april
- NIEUW** Werken met de gedragsaanwijzing (1 middag) ○ 14 april
- Bewindvoering en gevolgen van huurovereenkomst (1 middag) ○ 21 april
- Renovatie en sloop: een verdieping (1 dag) ○ 10 mei
- Aansprakelijkheid en schade (1 middag) ○ 31 mei
- Privacyregels voor verhuurders (1 middag) ○ 2 juni
- Als overleg conflict wordt: Wat biedt de Overlegwet? (1 middag) ○ 14 juni
- Woningwaardering (1 middag) ○ 5 juli
- ZAV: Juridische hulp bij klussende huurders (1 middag) ○ 13 september
- Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding (1 middag) ○ 29 september
- NIEUW** Werken met de gedragsaanwijzing (1 middag) ○ 6 oktober
- De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren (1 middag) ○ 29 november
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag) ○ 1 december

BASISCURSUSSEN 2022

- WSNP en huurincasso (1 dag) ○ 15 maart
- Huurrecht Bedrijfsruimte (1 dag) ○ 17 maart
- Inleiding huurrecht (1 dag) ○ 19 mei
- Basisopleiding huurrecht (2 dagen) ○ 22+23 juni
- Appartementsrecht en huurrecht:
Een ongemakkelijk huwelijk in één complex (1 dag) ○ 11 oktober
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag) ○ 1 november
- Specialisatie huurrecht (5 dagen + examens) ○ 3-11, 15-11, 24-11,
6-12 (2022) / 19-01 (2023)
examen nog te bepalen

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:

www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl



VOLG ONS



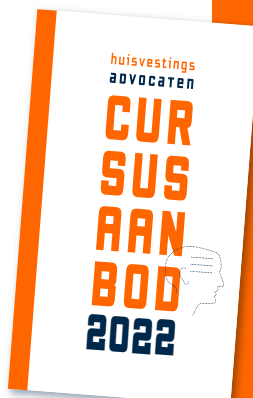
twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBV

Vraag de cursusbrochure per mail aan

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.



Millennium Tower • Weena 690 • Postbus 1929 • 3000 BX Rotterdam



huisvestings advocaten

mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Erik Boot
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Roeters van Lennep
mr. Michelle Martinot
mr. Jolanda van de Weteringe Buys-Kroon
mr. Simon Dik
mr. Patrick Remmelts
mr. Hasnae el Marzguioui
mr. Edwin de Jong
mr. Guido Meijerink

Postadres
Postbus 1929, 3000 BX Rotterdam
Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

www.huisvestingsadvocaten.nl