



Uw huurder op proef

Als u een woning verhuurt aan een persoon of gezin, valt u onder het strikte keurslijf van de woninghuurwet. De beëindigingsmogelijkheden zijn zeer beperkt. Het is dus best wel een risico om een woning in huur te geven, want u hangt meteen voor zo'n negen jaar 'vast', zonder dat u zeker weet of u wel een fijne huurder hebt. Kunt u zich hiertegen wapenen?

De woninghuurwet schrijft op dwingende wijze voor wat de opzegmogelijkheden zijn. Als eigenaar kunt u enkel in geval van eigen bewoning, renovatiewerken of betaling van een (hoge) vergoeding de huur beëindigen, en dan nog onder strikte voorwaarden en met een opzegtermijn van zes maanden.

Daarnaast kunt u als uw huurder zijn verplichtingen niet nakomt, de huur doen ontbinden door de vrederechter. Het gaat dan niet om een opzeg, maar om een onmiddellijke beëindiging wegens wanprestatie. Maar de vrederechter houdt strikt toezicht op het evenwicht tussen huurder en verhuurder. Alleen wanneer de wanprestatie voldoende ernstig is, zal de ontbinding worden uitgesproken. Het gaat bijvoorbeeld om meerdere maanden geen huur betalen, of het pand zeer ernstig beschadigen.

Wat als het met een huurder niet zo goed loopt zonder dat het zulke proporties aanneemt? De huurder betaalt bijvoorbeeld wel, maar steevast te laat of pas na aangetekende ingebrekestelling. Of de huurder belt u om de haverklap en eist dat u 24/7 paraat staat om kleine euvels te verhelpen. Of de huurder veroorzaakt overlast aan de burens, die bij u komen klagen. Jammer, u kunt de huur dan niet beëindigen, u moet het er maar mee doen.

Toch bestaat er een trucje om u beter te beschermen. De woninghuurwet kent immers naast het gewone regime ook een 'huur van korte duur'. U kunt ervoor opteren eerst zo'n korte huur af te sluiten en die nadien automatisch te laten overgaan in het gewone regime. Tijdens de korte huur, bijvoorbeeld van één jaar, kunt u dan ondervinden of het goed loopt met de huurder. Mocht dat niet zo zijn, dan kunt u de huur alsnog beëindigen zonder dat u een wettelijke opzeggingsreden hoeft te geven of een grove fout hoeft aan te tonen.

Zo neemt u eerst uw huurder op proef en weet u dus beter wie u 'in huis haalt'.

