

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



5.2. Waar moet u op letten bij het sluiten van een huurovereenkomst?

Waar moet u op letten wanneer u een nieuwe woonruimte (ver)huurt? Vaak stoppen de onderhandelingen nadat partijen het eens zijn geworden over de prijs en de duur van de overeenkomst. U moet echter niet vergeten dat er meer zaken zijn waar u op moet letten en waarover u waarschijnlijk afspraken wilt maken. Denk bijv. aan de verplichting van de huurder een garantie, in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom, te stellen. Daarnaast kunt u afspraken maken over de verdeling van het onderhoud en wat partijen willen met (een deel van de) spullen van de vorige huurder. Overnemen? Bent u huurder, dan moet u zich realiseren dat er veel gebruik wordt gemaakt van het ROZ-model voor de verhuur van woonruimte. Een model dat in de regel verhuurdersvriendelijk is.

5.2.1. Waar moet u op letten voordat u met elkaar gaat onderhandelen?

Wat als zich nu een huurder voor uw huurpand aandient? Hoe komt u erachter dat dit de partij is waarmee u een huurovereenkomst wilt afsluiten? Andersom geldt voor de huurder hetzelfde: Waar moet hij op letten? Met wie gaat hij de huurovereenkomst aan en zijn er nog zaken waarop hij moet letten voordat hij de onderhandelingen start over de huurovereenkomst? In deze paragraaf zetten we voor u op een rijtje waarop partijen moet letten voordat u de onderhandelingen start.

Screenen partijen

Wanneer de verhuurder en de huurder met elkaar een huurovereenkomst sluiten, gaan ze met elkaar een zakelijke relatie aan. Aangezien deze relatie meestal voor een aantal jaren wordt gesloten, is het belangrijk dat duidelijke afspraken met elkaar worden gemaakt. Ook is het van groot belang dat partijen weten met wie zij de huurovereenkomst sluiten. Zo bouwen ze vertrouwen op met betrekking tot de verwachting dat de andere partij de huurovereenkomst ook daadwerkelijk zal nakomen.

Screenen huurder

Identiteit huurder. De eerste stap is om te bepalen wie de huurder, de contractspartij, wordt. Stel dus zeker de volgende vragen: Is de huurder een particulier of is het een zakelijke partij? Is de huurder alleen of heeft hij een relatie en gaat hij de woonruimte met die persoon samen bewonen? Is hij met die persoon getrouwd of niet? Dit is van belang, omdat bij een huwelijk de echtgeno(o)t(e) automatisch wordt gezien als medehuurder.

Google bovendien op de naam van de huurder(s). Wat is er over hem op sociale media (Facebook, Twitter, Instagram, LinkedIn, etc.) te vinden? Hoe laat hij zich daar uit?

Vraag altijd de huurder om zich te legitimeren, check de geldigheid daarvan en maak een kopie van het legitimatiebewijs. In verband met mogelijke identiteitsfraude is het goed om precies te weten met wie u zaken doet.

Dat geldt overigens voor zowel de particuliere als de zakelijke huurder. Zijn er meerdere huurders? Zorg dan dat de huurovereenkomst met alle huurders wordt gesloten. Dit is bij echtgenoten niet noodzakelijk, maar toch verstandig. Vraag alle huurders om hun legitimatiebewijs en vergeet de kopieën niet voor uw eigen dossier.

Als de huurder een zakelijke partij is, moet u ook de Kamer van Koophandel raadplegen. Zie daarover de screening van de verhuurder.

CDD. Weet dat de makelaar een CDD (Customer Due Diligence) kan uitvoeren. Letterlijk betekent Customer Due Diligence gepaste zorgvuldigheid. Dit staat ook wel bekend als het Know Your Customer (KYC): wie is uw cliënt, wie zijn de eigenaren, kan de cliënt een risico vormen en waarvoor wordt de zakelijke relatie gebruikt? CDD is gericht op een integere bedrijfsvoering, u moet weten met wie u zakendoet. Bepaalde instellingen zijn wettelijk verplicht om de identiteit van cliënten vast te stellen en ongebruikelijke acties te melden. Deze CDD-verplichtingen zijn in Nederland verankerd in verschillende wetten, waarbij de Wet op het financieel toezicht (Wft) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) ook voor makelaars geldt.

Wft. De Wft ziet vooral op het maken van een goed onderbouwde risico-inschatting van bepaalde relaties, op basis van identificatie, vaststelling van de uiteindelijk belanghebbende (UBO) en een screening op diverse risico's. De Wft moet 'netjes' zakendoen bevorderen en wordt gezien als een belangrijk middel in de strijd tegen de georganiseerde misdaad.

Wwft. De Wwft verplicht makelaars (onder meer) om cliënten op juiste wijze te identificeren en ongebruikelijke transacties te herkennen.

Tip. Gebruik de app KopieID als u een kopie van het identiteitsbewijs maakt.

Let op. Een kopie van het identiteitsbewijs dat uw cliënt u per e-mail stuurt, is niet voldoende. Het Bureau Financieel Toezicht (BFT) controleert of dat goed gebeurt. Dit is een onafhankelijke integrale toezichthouder die toeziet op het werk van Wwft-plichtige specifieke beroepsgroepen, zoals makelaars.

Een toezichthouder gaat een gesprek aan met de professional en controleert bijv. interne procedures en dossiers, zoals de CDD. Het BFT treedt zo nodig op als een professional zich niet aan de voor zijn beroep geldende wetten en regels houdt. Daartoe kan het BFT een boete of dwangsom opleggen of een klacht indienen bij de bevoegde tuchtrechter.

Let op. De boetes zijn fors en een anonieme tip kan voldoende zijn om uw kantoor met een bezoek te vereren.

Financiële middelen huurder. Als de identiteit van de huurder bekend is, moet u vervolgens controleren of de huurder wel voldoende financiële middelen heeft. Het is belangrijk om te achterhalen of de huurder in staat zal zijn om de huur te betalen. Bovendien moet u weten of de huurder ook voldoende verhaal biedt in de situatie dat deze de huurovereenkomst niet (meer) nakomt. Het is dan ook raadzaam om het inkomen van de huurder te controleren. Vraag uw huurder waar hij werkt en hoeveel hij verdient. Vraag bij een particuliere huurder ook een aantal loonstroken op, zodat u ook het werkelijke inkomen kunt controleren.

Voor meer informatie kunt u ook op de website <https://www.nibud.nl> terecht. Het Nibud kan eventueel ook voor u berekeningen uitvoeren om de maximaal haalbare hoogte van de woon- en energielasten te berekenen. Bij een zakelijke huurder is het mogelijk om de jaarstukken van de afgelopen drie jaar op te vragen. Ook de Kamer van Koophandel beschikt over veel gegevens.

Tot slot is het raadzaam om de huurder te vragen of hij al eerder een woonruimte heeft gehuurd. Als dit het geval is, vraag de huurder dan om een verhuurdersverklaring van de vorige verhuurder. Deze verklaring kunt u gebruiken om te controleren of de huurder van goed gedrag is. Meer specifiek, of hij de huurpenningen steeds tijdig heeft voldaan.

Medehuur? Medehuur is geregeld in artikel 7:266 - 270a van het Burgerlijk Wetboek. Medehuurders zijn de (mede)bewoners van de gehuurde woonruimte waarvan de naam niet in de huurovereenkomst staat vermeld. Hun bevoegdheid om te huren vloeit voort uit hetgeen daarover in de wet is geregeld. Zij worden dan ook vaak aangeduid als 'wettelijk medehuurders'. Het gaat dan om de positie van de echtgenoot of geregistreerd partner van de huurder, of om de positie van de degene die met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert of voor diens overlijden heeft gevoerd. Ook op hen is de wettelijke opzeggingsbescherming van toepassing. Dit is dwingend recht.

De medehuurder geniet overigens niet alleen bescherming. Hij is ook medeaansprakelijk voor de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst. Vergeet de identiteit van de medehuurder dus niet te controleren op de wijze waarop u de identiteit van de huurder heeft gecontroleerd. NB. Naast de wettelijk medehuurder kennen we natuurlijk ook de contractueel medehuurder: dat is de medebewoner van de gehuurde woonruimte wiens naam wel in de huurovereenkomst staat vermeld. Sterker nog, deze medebewoner heeft de huurovereenkomst ook mede gesloten.

Screenen verhuurder

Ook voor de huurder is het verstandig om de identiteit van de verhuurder te screenen. Wie is de verhuurder? Bij wie moet de huurder voor vragen/klachten, e.d. zijn? Als de verhuurder bedrijfsmatig handelt, kunt u bij de Kamer van Koophandel informatie over de verhuurder vinden. U kunt daar bijv. achterhalen of de persoon met wie u heeft gesproken ook bevoegd is om namens de verhuurder te handelen.

Als de verhuurder een natuurlijke persoon is, vraag dan om het legitimatiebewijs van de verhuurder. Daarvoor geldt hetzelfde als we hierover eerder hebben geschreven bij de screening van de huurder. Vergeet niet te controleren of deze persoon ook bevoegd is om deze woonruimte te verhuren. Wie de eigenaar van de woonruimte is, kunt u bij het Kadaster achterhalen. Als er sprake is van een volmacht om de woonruimte te verhuren, vraag dan om een kopie van deze volmacht.

Vraag altijd of de woonruimte eerder verhuurd is geweest en wanneer voor het laatst onderhoud aan de woonruimte is gepleegd. Vraag ook of er sprake is geweest van schade. In alle gevallen is het raadzaam om de bijbehorende rapporten op te vragen. Als de woonruimte eerder verhuurd is geweest, kunt u wellicht met de vorige huurder contact opnemen. U zou hem dan kunnen vragen naar het woongenot en het contact met de verhuurder.