



GLASBEWASSING. WIE BETAALT DE REKENING?

Vóór de wijziging van het huurrecht in 2003 was het glashelder: de kosten voor het wassen van de ramen konden via de servicekosten door de verhuurder aan de huurder worden doorberekend. Na de wijziging is dit veranderd en heeft het zogenaamde 'bereikbaarheids criterium' zijn intrede gedaan bij de doorberekening van de kosten van glasbewassing.

Een huurder is verplicht op zijn kosten kleine herstellingen aan het gehuurde te (laten) verrichten. Volgens de bijlage bij het Besluit kleine herstellingen valt hieronder ook: "het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten (...), voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn."

Maar wat is nou precies bereikbaar voor de huurder? In 2007 is hier door de kantonrechter in Den Bosch en vervolgens ook in 2011 door de kantonrechter in Maastricht een duidelijk antwoord op gegeven.

In de zaak in Maastricht betrof het een woningcomplex waarbij de ramen aan de buitenzijde via een gondelininstallatie bereikbaar waren. De bewassing werd al enige jaren via de servicekosten door de verhuurder in rekening gebracht. De huurders waren het daar niet mee eens want meenden dat de ramen, hoewel bereikbaar met de gondelininstallatie, niet fysiek bereikbaar waren voor de huurders. De verhuurder moest daarom, zo beweerden de huur-

ders, deze kosten voor eigen rekening nemen. De verhuurder stelde zich, conform het Servicekostenbeleid van de huurcommissie, op het standpunt dat hij, door het plaatsen van de gondelininstallatie, de ramen wel degelijk bereikbaar had gemaakt en dat hij daarom de kosten voor het wassen van de ramen aan de huurders in rekening mocht brengen. Eerder had de huurcommissie de verhuurder op dit punt al in het gelijk gesteld.

De kantonrechter oordeelde anders, want zei dat, hoewel de verhuurder een gondelininstallatie had geplaatst, er niet naar *objectieve maatstaven* gezegd kon worden dat de huurders met behulp daarvan het onderhoud zelf konden uitvoeren.

In andere bewoordingen: van een huurder kan wél verwacht worden dat hij met behulp van alledaags gereedschap kleine herstellingen verricht, zoals het zemen van de ramen vanaf een keukentrap. Maar er kan niet verlangd worden dat hij met emmer en zeem in de gondel stapt. Bereikbare ruiten kunnen, alléén indien de huurder er voor kiest om dit onderhoud niet zelf uit te voeren maar dit uitbesteedt aan de verhuurder, via de servicekosten in rekening worden gebracht. Onbereikbare ruiten moeten volgens de uitspraak van de kantonrechter op kosten van de verhuurder worden gewassen en mogen derhalve niet via de servicekosten worden doorberekend.

Op grond van bovenstaande uitspraak zijn er twee mogelijke consequenties te noemen. De eerste is dat, als de verhuurder de kosten van onbereikbaar glas toch aan de huurder wil kunnen blijven doorberekenen, hij ervoor kan kiezen om deze kosten op te nemen in de kale huurprijs. Overigens kan de verhuurder dit niet in geval van 'zittende' huurders doorvoeren, maar zal hij dit slechts bij mutatie door harmonisatie kunnen bewerkstelligen en dan alleen nog in geval er genoeg ruimte bestaat tussen de maximale huurprijs en de bestaande streefhuur van de woning.

De verhuurder kan er echter ook voor kiezen om de doorberekening aan de huurders op de 'oude manier' via de servicekosten voort te zetten. Hij loopt dan wel het risico dat de huurders een procedure bij de huurcommissie of de kantonrechter starten omdat zij van mening zijn dat de kosten voor de verhuurder behoren te komen. De huurders kunnen daarbij bovendien tot 24 maanden na een verstrekt servicekostenoverzicht te veel betaalde servicekosten terugvorderen. Gelet op de hiervoor genoemde zaken, bestaat in toenemende mate de kans dat de huurders in het gelijk worden gesteld. ■

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

CURSUSAANBOD 2012

- Huurprijs; energie en schaarste
10 april + 6 september
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten
19 april
- Juridische aanpak overlast & onderhuur
26 april / 6 november
- Huurrecht bedrijfsruimte
15 mei
- VSO/PO Huurrecht voor advocaten en/of advocaat-stagiaires
24+31 mei / 20+27 november
- NIEUW Overlast; laatste kans- en driepartijovereenkomst: zin of onzin?
29 mei
- WSNP en huurincasso
5 juni
- KBvG Huurrecht voor gerechtsdeurwaarders
5 juni / 13 november
- Verdiepingscursus huurrecht
14 juni
- Huurrecht bij herstructurering
6 september
- KBvG Huurprijzenrecht voor gerechtsdeurwaarders
11 september
- Appartementsrecht
13 september
- Basisopleiding huurrecht
18+19 september
- VSO/PO Huurprijzenrecht voor advocaten en/of advocaat-stagiaires
25+27 september
- Inleiding huurrecht
2 oktober
- Specialisatie huurrecht
v.a. 4 oktober (5 dagen + examen)
- Mutatieprocedure en ZAV
30 oktober

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bv. over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

NIEUWE CURSUS

Huisvestingsadvocaten biedt een nieuwe cursus aan: **Overlast; laatste kans- en driepartijovereenkomst: zin of onzin?** De cursus vindt plaats in het WTC in Rotterdam op dinsdag 29 mei 2012, van 13.30 - 16.30 uur. De prijs is € 285,-. (Zie ook het artikel op de achterzijde van deze nieuwsbrief.)



Laatste kans- en driepartijen-overeenkomst: zin of onzin?

Een veel voorkomend probleem zijn huurders die overlast veroorzaken. In dit soort gevallen wordt vaak een gerechtelijke procedure gestart om de huurovereenkomst te laten ontbinden door de kantonrechter. Daarnaast worden ook zogenaamde "laatste kans huurovereenkomsten" gesloten. Hierbij wordt een nieuwe huurovereenkomst aangegaan met de huurder ten aanzien van dezelfde of een andere woning waarbij bijzondere voorwaarden worden overeengekomen. Vaak worden hierbij tevens afspraken tussen de huurder en de hulpverlening betrokken (de zogenaamde driepartijenovereenkomst). In de huurovereenkomst wordt dan een bepaling opgenomen waaruit moet volgen dat, wanneer de huurder de afspraken met de hulpverlening niet strikt nakomt, de verhuurder om deze reden de huurovereenkomst door de rechter kan laten ontbinden. Maar is een dergelijke bepaling eigenlijk wel af te dwingen bij de rechter? Voordat hierop een antwoord gegeven kan worden, dienen de uitgangspunten van een huurovereenkomst duidelijk te zijn.

Bij een huurovereenkomst zijn de hoofdplichtingen van de verhuurder en de huurder het ter beschikking stellen van de woning en het betalen van huur. Daarnaast worden in de huurvoorwaarden nog een aantal aanvullende verplichtingen voor de huurder opgenomen, zoals het niet mogen veroorzaken van overlast aan omwonenden. Indien de huurder zich niet houdt aan zijn verplichtingen, schiet hij tekort ten opzichte van de verhuurder. De verhuurder kan vervolgens de ontbinding van de huurovereenkomst bij de rechter vorderen, waarbij de rechter rekening kan houden met mogelijke bijzondere omstandigheden van de huurder en/of de geringe ernst van de tekortkoming.

In het geval van een driepartijenovereenkomst wordt de begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en de hulpverlening van toepassing verklaard in de relatie tussen de huurder en de verhuurder. Het is de bedoeling van de verhuurder dat wanneer de huurder zijn begeleidingsovereenkomst niet nakomt, bijvoorbeeld door niet iedere week op gesprek te gaan bij zijn begeleider, de huurovereenkomst ontbon-

den kan worden. Echter, de verhuurder heeft niets te zeggen over zaken die buiten de relatie tussen de huurder en de verhuurder vallen, zoals het gesprek met de begeleider. Dit soort zaken staat namelijk te ver van de huurovereenkomst af. Daarom is het niet mogelijk de ontbinding van de huurovereenkomst te bewerkstelligen indien de huurder 'slechts' zijn afspraken met de begeleiding niet nakomt.

Wij adviseren daarom in de 'laatste kans huurovereenkomst' een verbinding te maken tussen het belang van de begeleidingsafspraken en de gevolgen voor de huurverhouding van het niet nakomen hiervan. Indien het bijvoorbeeld de bedoeling is dat een huurder iedere week op gesprek gaat bij zijn begeleider om psychisch stabiel te blijven en zo overlast voor de omwonenden te voorkomen, dient dit met zoveel woorden omschreven te worden in de huurovereenkomst. Het gaat erom dat de bedoelingen van de verhuurder zo duidelijk mogelijk worden weergegeven in de 'laatste kans huurovereenkomst'. De huurder weet dan waar hij aan toe is en de rechter kan, bij het niet nakomen van de bepalingen uit de huurovereenkomst waardoor de relatie tussen de huurder en de verhuurder wordt geschaad, op eenvoudige wijze vaststellen of de huurder wel of niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan en daar zijn oordeel op baseren. Let wel: uiteindelijk dient de huurder een kernverplichting uit de 'laatste kans huurovereenkomst' te schenden om tot een succesvolle ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen komen.

Het opstellen van iedere 'laatste kans huurovereenkomst' is maatwerk. Wij merken dat onnodige missers worden gemaakt en dat verkeerde verwachtingen bestaan omtrent de haalbaarheid van het ontbinden van de 'laatste kans huurovereenkomst'. Daarom verzorgen wij vanaf heden een cursus waarin woonconsulenten wordt bijgebracht hoe om te gaan met 'laatste kans huurovereenkomsten'; in het bijzonder wanneer het driepartijenovereenkomsten betreft. Tijdens deze cursus wordt geëfend met het opstellen van een dergelijke huurovereenkomst en is ruimte voor het stellen van vragen die in de praktijk spelen.

U kunt zich vanaf heden inschrijven voor de cursus 'Overlast; laatste kans- en driepartijenovereenkomst: zin of onzin?'. Deze zal op open inschrijving plaatsvinden op 29 mei 2012 van 13.30 tot 16.30 uur en gegeven worden door Sico den Engelsens. Uiteraard is het ook mogelijk deze cursus incompany te geven. Hierover kunt u contact met ons opnemen. ■

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl

HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Rooter
mr. Kim Jaspers
mr. Sico den Engelsens

Postadres
Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65
Fax 010 - 205 36 69
mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
WTC Beursplein 37
3011 AA Rotterdam