

Waarom woningverhuur stress oplevert en wat je hieraan kan doen

22-07-2019 09:49

Investeren in panden is een leuke manier om extra vermogen te creëren. Maar om je vastgoed voor je te laten werken moet je ervoor zorgen dat het verhuurd wordt. En juist bij verhuren krijgen sommige mensen een gestrest gevoel of maken ze zich zorgen. Dit hoeft juist helemaal niet het geval te zijn! Als je er maar voor zorgt dat je goed op de hoogte bent van de eventuele risico's en hoe je deze kan verminderen.

De meest gehoorde 'ja maars'

Als je in je omgeving vertelt dat je woningen gaat verhuren dan zullen er ongetwijfeld mensen in je omgeving zijn die direct roepen 'ja maar'.... Daarom hieronder de meest gehoorde bezwaren tegen het verhuren van panden én hoe je ze op kan lossen.

Ja maar, wat als je huurder niet betaalt?

Huurachterstand is inderdaad erg vervelend. Het kan overigens iedereen overkomen. Zelfs de huurders met de beste papieren kunnen van het een op het andere moment hun huur niet meer betalen omdat ze bijvoorbeeld ontslagen zijn. Belangrijker is, hoe los je dit op?

Een niet betalende huurder moet zo snel mogelijk opgegeven worden bij een incassobureau of deurwaarder. Vaak al vanaf de eerste maand. Waarom? Omdat een deurwaarder of incassobureau niet emotioneel betrokken is bij de huurder. Zij handelen in opdracht van jouw belang. Als verhuurder kan je nog wel eens ontvankelijk zijn voor de argumenten van een huurder, waardoor de leegstand alleen maar verder oploopt.

Daarnaast bouw je op deze manier gelijk een goed dossier op. Als een huurder de huurachterstand laat oplopen tot 3 maanden kan je veel sneller ontruiming aanvragen bij de rechter. Hoe sneller de huurder er uit is, hoe sneller je je woning weer kan verhuren aan een andere huurder.

Ook is het mogelijk dat een huurder een betaalregeling treft met de deurwaarder. Zij houden dit dan voor je in de gaten. Dit scheelt weer extra werk en stress voor jezelf.

Ja maar, wat als de huurder schade aanbrengt of de woning afbreekt?

Een veel gehoorde 'ja maar' is eventuele schade die de huurder aan kan brengen in een woning. Schade is in principe een relatief begrip. Als je een woning voor een langere tijd verhuurt zal er altijd gebruikersschade zijn. Dit zijn bijvoorbeeld strepen op de muur of lichte krassen op de vloer. Soms komt het inderdaad voor dat een huurder ernstige schade in een woning aanbrengt, zoals deuren die eruit geslagen zijn of nog erger een huurder die een hennep kwekerij begint in een woning.

Dit zijn schades die in de tienduizenden euro's kunnen lopen. Maar ook dit risico is in te perken. Alles draait hier om een goede screening van de huurder. Er zijn initiatieven op de markt waarbij je met een goed gekeurd dossier van de huurder, je pand kan laten verzekeren tegen hennepschade. Eén zo'n initiatief is bijvoorbeeld Huurcheck.

Ja maar, wat als ik de huurder er niet meer uit krijg?

Een doemscenario van veel verhuurders. Wat als ik mijn huurder niet meer uit mijn pand krijg? Sinds 1 juli 2016

is de huurwet veranderd. Een belangrijke wijziging was dat vanaf die datum dat verhuurders contracten voor bepaalde tijd mogen sluiten.

Dit betekent dat je als verhuurder een contract mag sluiten voor minimaal 6 maanden en maximaal 24 maanden, waarbij je tegen het einde van het contract de huurder kan laten weten dat het contract stopt. Dit moet wel maximaal 3 maanden en minimaal 1 maand voor de einddatum van het contract gebeuren. De huurder moet in dat geval uit de woning en kan zich niet beroepen op huurbescherming.

Hoe sluit je het juiste huurcontract?

Huurders hebben erg veel rechten en daarom is het belangrijk dat je als verhuurder het juiste huurcontract sluit, zodat ook jouw rechten gewaarborgd zijn. De afspraken die je met je huurder maakt leg je vast in een huurcontract. Huurcontracten zijn er in verschillende soorten. Zorg er daarom voor dat je het juiste huurcontract aangaat wat aansluit bij jouw wensen als verhuurder.

Huurcontract voor bepaalde tijd

Ik schreef het net al, sinds 2016 is het mogelijk om een huurcontract te sluiten voor bepaalde tijd. Hierbij eindigt het huurcontract na de periode bij rechtswege en kan de huurder zich niet beroepen op huurwetsbescherming. Zorg er wel voor dat je aan de volgende bepalingen voldoet:

- Het huurcontract mag minimaal 6 en maximaal 24 maanden duren
- De huurder mag het huurcontract tussentijds opzeggen met 1 maand opzegtermijn
- Zorg dat je minimaal 1 maand en maximaal 3 maanden voor einddatum van het huurcontract de huurder informeert dat je geen nieuwe huurperiode meer aan wilt gaan met de huurder

Huurcontract voor onbepaalde tijd

Sommige verhuurders zijn juist gebaat bij langdurige verhuur of willen hun huurder aan een minimale termijn houden. In dat geval moet je een huurcontract sluiten voor onbepaalde tijd. Binnen dit huurcontract kan je als verhuurder een minimale termijn opgeven. Dit betekent dat je bijvoorbeeld kan opnemen dat de huurder het huurcontract de eerste 12 maanden niet tussentijds op mag zeggen.

Na het verstrijken van deze 12 maanden kan je als verhuurder de huurder niet zomaar uit de woning zetten. Je mag altijd een verzoek tot opzegging doen richting de huurder, maar als de huurder hier niet mee akkoord gaat kan je alleen via de rechter een verzoek tot ontruiming indienen.

Hoe zorg ik voor het onderhoud van mijn woning?

Tot slot geeft het onderhouden van een woning verhuurders veel stress en zorgen. Want wie is nou verantwoordelijk voor wat?

Ik vergelijk een woning wel eens met een auto. Een woning heeft ook regelmatig onderhoud nodig om te kunnen blijven functioneren. Tijdens de huurperiode is de huurder verantwoordelijk voor het klein onderhoud. Dit staat precies beschreven in het 'Besluit Kleine Herstellingen'. Als verhuurder ben je verantwoordelijk voor groot onderhoud. Denk hierbij aan het vervangen van een douche of het verfwerk aan de buitenkant van een woning.

Ik raad verhuurders altijd aan om bij een huurderswisseling de woning een soort APK beurt te geven. Alles wordt op dat moment nagekeken en gerepareerd. Op deze manier blijft de woning in goede conditie en kan de huurder gebruik maken van een huurwoning zonder.

Verhuren zonder stress?

Voor de vastgoedbelegger die geen stress wil ervaren van alle rompslomp van het verhuren van woningen zijn er ook alternatieven. Je kan ook in vastgoed investeren via een vastgoedfonds. Vastgoedfondsen zijn er in verschillende soorten en maten.

Het voordeel van het investeren via een vastgoedfonds is dat je als investeerder niet geconfronteerd wordt met de dagelijkse beslommeringen die met het verhuren en beheren van vastgoed te maken hebben. Daarnaast kan je in sommige fondsen tegenwoordig al voor een laag bedrag instappen waardoor het ook nog eens een ideale vorm van risico spreiding is.

Meer informatie?

Wilt u meer informatie over dit onderwerp of andere onderwerpen? Neem dan [contact](#) met Esther op of volg haar via [Facebook](#), [Instagram](#) of [LinkedIn](#).

Dit artikel werd geschreven door drs. Esther Dekker, vastgoed directeur van Max Crowdfund en Max Property Group. Zij is tevens verhuurspecialist binnen Max Property Rentals in Rotterdam.

Rogier Hentenaar