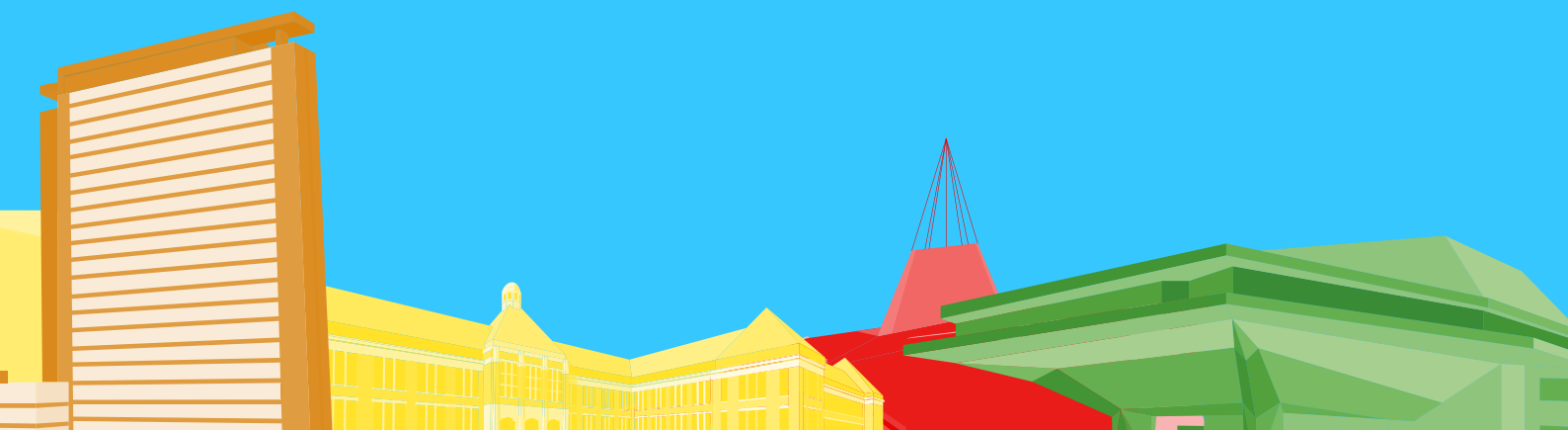


#HuurrECHT?!

Huurrecht voor en door studenten



Inleiding

Een overzichtelijke en beknopte weergave van het belangrijkste huurrecht voor studenten wordt u aangeboden door:



Huurrecht voor en door studenten:

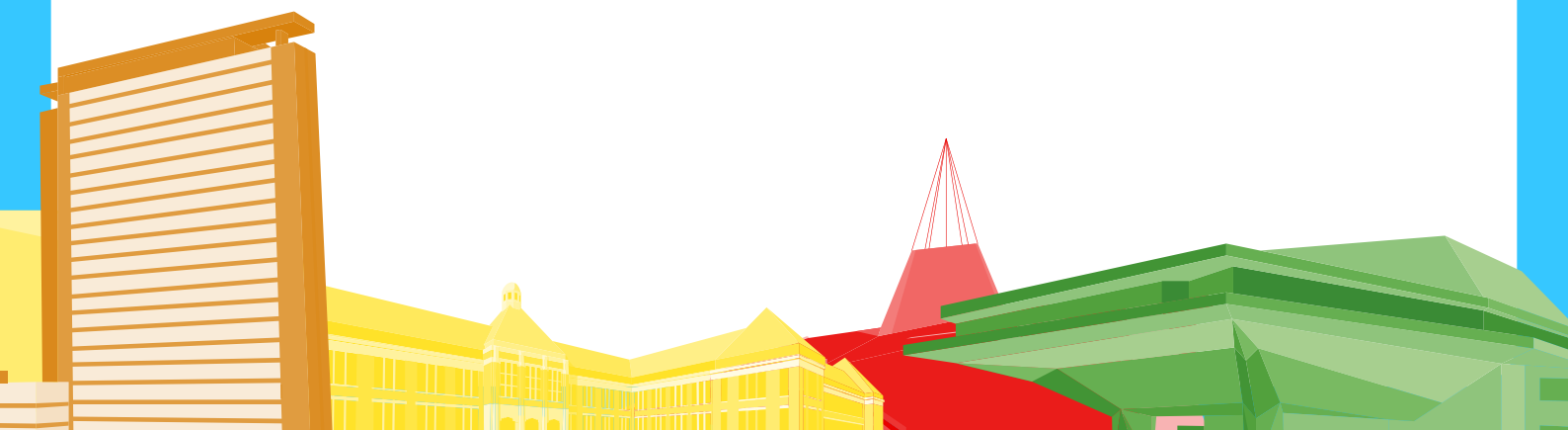
In dit document worden de belangrijkste regels over het huurrecht voor studenten beknopt weergegeven. Het document heeft als doel om het voor studenten toegankelijker te maken om erachter te komen waar je als huurder wel en geen recht op hebt.

Onderstaand document wordt u aangeboden door vijf studenten organisaties uit Delft, SHS Delft, STIP, ORAS, VSSD en WijWonen, en Wetswinkel Delfland.

Mirthe Ebels - SHS Delft
Jelmar Broekman - SHS Delft
Ida de Boer - STIP
Guus Gorsse - ORAS
Mathijs van der Schoot - VSSD
Eline Schenk - Wetswinkel Delfland
Jette van Schoor - WijWonen

Inhoudsopgave


Algemene tips	p. 4
Onderhuur	p. 4
Vereniging van eigenaren/bewonerscommissie	p. 5
Contract voor onbepaalde tijd	p. 5
Tijdelijke contracten	p. 6
Campuscontract	p. 6
Opzegging, eenzijdig	p. 6
Administratiekosten	p. 7
Borg	p. 7
Maximale huurprijs	p. 7
Huurprijs verhoging	p. 7
Servicekosten	p. 8
Huurtoeslag	p. 8
Kleine herstellingen	p. 9
Verlaging huurprijs door onderhoudsgebreken	p. 9
Zorgplicht	p. 10
Dringende werkzaamheden en renovatie	p. 10
Coöptatie/hospiteren	p. 11
Wetboek van strafrecht	p. 11
Niet op tijd verlaten woning	p. 11
Overname meubilair of andere zaken en diensten	p. 11



Huurrecht voor studenten

Algemene tips:

- Als je als **nieuwe huurder** de eerste keer je huis of kamer betreedt, is het handig om alles te filmen. Hiermee voorkom je onverwachte kosten bij de opzegging van je huurcontract. Leg bij dit filmpje de nadruk op onderhoudsintensieve delen van het huis, zoals krassen, scheuren en de ketel.
- Als je huurt in de vrije sector, is het handig om de maximale huurverhoging op te nemen in het contract. Anders heeft de verhuurder volledige vrijheid om te doen met de huur wat hij wil. Een goede richtlijn is 5% per jaar.
- Als je graag **huurtoeslag** wilt aanvragen, maar niet weet hoe je dat moet doen, ga niet naar bedrijven die dit voor je doen! Dit zal je een paar tientjes kosten, terwijl je het super makkelijk zelf kunt doen; 1 formuliertje opsturen en klaar is kees! Voor een stappenplan, ga naar:

 <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hoe-moet-ik-huurtoeslag-aanvragen>

Onderhuur

Vaak staat in een huurcontract aangegeven dat onderverhuur niet is toegestaan of enkel met **toestemming** van de verhuurder. In dat laatste geval kun je als huurder een verzoek indienen waar de verhuurder wel of niet mee akkoord kan gaan. De verhuurder moet een redelijk bezwaar aantekenen als deze niet akkoord gaat. Wanneer er toch wordt onderverhuurd terwijl in het contract is aangegeven dat dit niet is toegestaan, is de huurder direct aansprakelijk.

Als het verbod op onderhuur niet is opgenomen in het contract moet de huurder inschatten of de verhuurder hier een redelijk bezwaar tegen heeft. De bewijslast hiervan ligt bij de verhuurder. Als onderhuur wel is toegestaan, mag de huur die de onderhuurder betaald, niet hoger zijn dan de huur die de huurder betaald.

Via onderstaande link is een voorbeeldcontract te vinden waarin expliciet staat aangegeven dat de eigenaar van het pand toestemming moet geven voor onderhuur.

 <https://www.vssd.nl/wp-content/uploads/2017/01/tijdelijk-huurcontract-2016.pdf>

Vereniging van eigenaren/bewonerscommissie

Als huurder heb je de mogelijkheid om je te verenigen in een huurdersorganisatie of bewonerscommissie. Een huurdersorganisatie voert overleg met de verhuurder over bijvoorbeeld het huurbeleid. Een bewonerscommissie komt op voor de **belangen** van de bewoners van het complex.

Contract voor onbepaalde tijd

De meeste huurcontracten in Nederland zijn contracten zonder einddatum. Hierbij kan een verhuurder het contract niet zomaar beëindigen. Dit kan alleen met instemming van de huurder of door een goed onderbouwd verzoek aan de rechtbank te doen. De huurder heeft hierdoor een grote mate van **woonzekerheid**.

Er zijn maar enkele gronden waarop een verhuurder je uit je kamer kan zetten. Als je verhuurder de huurovereenkomst wil beëindigen kan de rechter dat in **zes** gevallen toestaan. Deze situaties vallen onder de huurbescherming.

- Je gedraagt je niet als een goede huurder.
- Je hebt een kamer voor bepaalde tijd gehuurd en die periode is voorbij.
- De verhuurder heeft de kamer dringend nodig voor eigen gebruik:
 - De verhuurder wil zelf de woning bewonen.
 - De verhuurder wil de woning slopen of renoveren.
 - De verhuurder wil de woning voor een andere doelgroep gebruiken, lees meer over doelgroepcontracten in paragraaf 3.4.2 en 6.7.2 van het huurrechtboek: Huurrecht: Hoe dan?

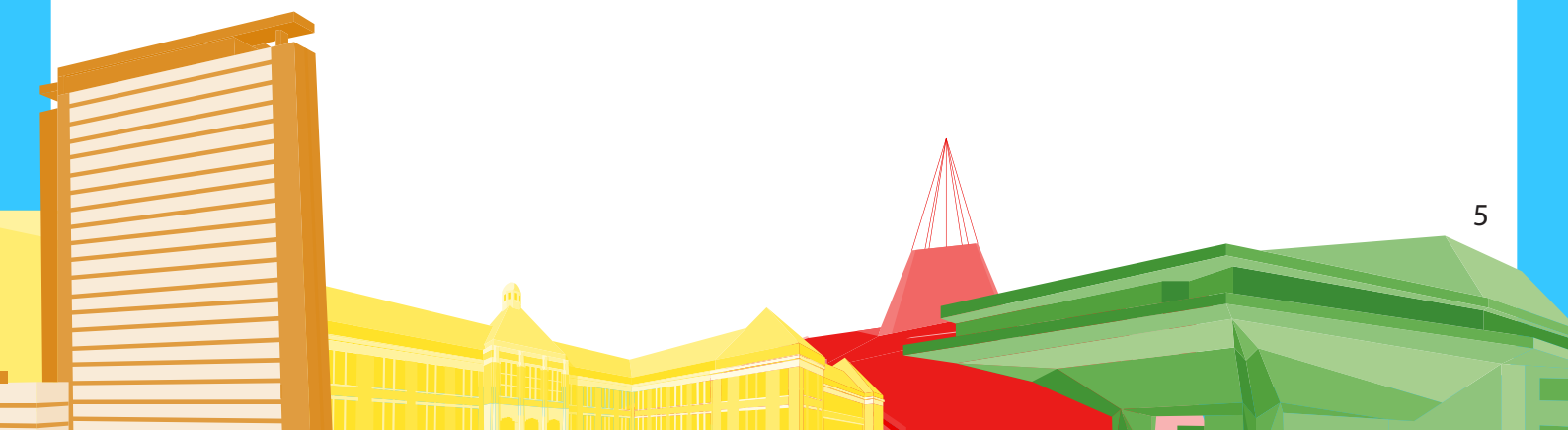


<https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2019/03/Huurrechtboek-2019.pdf>

- Je hebt een 'campuscontract' en staat niet meer ingeschreven bij een onderwijsinstelling in of in de buurt van de stad waarin je woont.
- Je weigert een 'redelijk aanbod' om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten voor dezelfde kamer.
- De bestemming van het pand waarin je woont is in strijd met een definitief vastgesteld bestemmingsplan en de verhuurder moet het pand volgens dit plan gaan gebruiken.

Bovenstaande situaties vallen onder de huurbescherming. Er zijn enkele situaties waarbij je **geen** huurbescherming hebt.

- Je hebt een tijdelijk huurcontract, op basis van de Leegstandwet.
- De bank vordert het pand waarin je woont, omdat de verhuurder zijn hypotheekverplichtingen niet is nagekomen.
- Je woont in onderhuur.



Bovendien is het goed om te weten dat je huurcontract niet beëindigd mag worden als het huis van eigenaar wisselt; koop breekt geen huur.

Tijdelijke contracten

Bij een tijdelijk contract met einddatum heb je als huurder veel **minder** rechten dan wanneer je een contract hebt voor onbepaalde tijd. Een verhuurder kan een tijdelijk contract niet verlengen. Nadat deze is verlopen wordt het contract omgezet in een contract voor onbepaalde tijd, tenzij de verhuurder maximaal drie maanden en minimaal één maand voor het eindigen van de huurovereenkomst schriftelijk aan de huurder heeft gemeld dat de huurovereenkomst daadwerkelijk gaat eindigen.

Een tijdelijk contract voor een onzelfstandige woning kan maximaal voor vijf jaar worden aangegaan, bij een zelfstandige woning geldt dat voor maximaal twee jaar. Bij het aflopen van het tijdelijke contract heeft de huurder geen recht op vervangende woonruimte.

Campuscontract

Een campuscontract is voor onbepaalde tijd. Een verhuurder kan het contract beëindigen zodra de huurder niet meer staat **ingeschreven** bij een onderwijsinstelling in de stad waarin je woont. De termijn waarop je de woning dan moet verlaten kan verschillen per verhuurder.

Vaak moet je bij een campuscontract studeren in de stad waar de woning zich bevindt. Via onderstaande link, van studentenhuisvester DUWO, kun je voor de stad waar jij studeert vinden bij welke regio deze hoort en in welke andere plaatsen je mag wonen.

 <https://www.duwo.nl/kennisbank/kennisitem#/node/46180>

Opzegging, eenzijdig


Je huur kan beëindigd worden met **wederzijds** goedvinden, maar het kan ook eenzijdig worden opgezegd door de verhuurder. Hier is geen toestemming van de andere partij voor nodig. De huurovereenkomst moet de huurder hiervoor wel de mogelijkheid geven met een zogenaamd opzeggingsbeding. De opzegging moet schriftelijk worden ingediend en er moet aangetoond worden dat de opzegging is ontvangen door de andere partij.

Een verhuurder moet wel de opzeggingsgronden in de huurovereenkomst vermeld hebben. De mogelijke opzeggingsgronden staan vermeld onder "Contract voor onbepaalde tijd". Alleen tegen het begin van een nieuwe betalingstermijn kan een huurovereenkomst worden opgezegd.

De huurder kan de overeenkomst binnen een opzegtermijn gelijk aan de betalingstermijn van de huur opzeggen. De verhuurder kan de huur opzeggen met een opzegtermijn van minimaal drie maanden en maximaal zes maanden, afhankelijk van hoe lang de huurder de woning al huurt.

Administratiekosten

Een verhuurder mag **geen** administratiekosten vragen bij het aangaan van een nieuw contract, omdat deze werkzaamheden voornamelijk in het belang zijn van de verhuurder. Zaken die wel overwegend in het belang van de huurder zijn, zoals kosten voor een naamplaatje of de aanvraag van een huisvestingsvergunning, kunnen wel worden doorberekend aan de huurder.

 <https://radar.avrotros.nl/hulp-tips/hulpartikelen/item/contractkosten-administratiekosten-via-kamernet-toegestaan/>

Borg

De borg die een verhuurder vraagt mag gelijk staan aan maximaal drie maanden huur. Hierbij is het van belang dat de **oorspronkelijke staat** van het pand van tevoren goed wordt vastgelegd, door bijvoorbeeld een filmpje of foto's te maken, zodat een huurder niet ten onrechte op deze schade verhaald kan worden.


Maximale huurprijs

Via het **puntensysteem** kun je voor zowel zelfstandige als onzelfstandige kamers nagaan wat de maximaal toegestane huur is die de verhuurder mag vragen. Het puntensysteem geldt niet voor huurwoningen in de vrije sector. Wel kun je dan bij de Huurcommissie terecht voor advies. Ook geldt voor de vrije sector dat de eigenaar een goede reden nodig heeft om de huur te verhogen, bijvoorbeeld als de eigenaar meer belasting gaat betalen over het huis. Kijk voor meer informatie op:

 <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling.>

Huurprijsverhoging

De huurprijs van een woning mag **maximaal** één keer per jaar verhoogd worden. Verhuurders zijn hierbij verbonden aan een maximumpercentage dat wordt bepaald aan de hand van de inflatiecijfers van dat jaar. Een huurder heeft na huurverhoging altijd de mogelijkheid om **bezwaar** te maken. In 2021 wordt vanwege het coronavirus geen huurprijsverhoging toegepast voor sociale huurwoningen. Voor huurprijzen in de vrije sector die bij aanvang van het contract hoger waren dan de liberalisatiegrens (€752,33 in 2021), kan de maximale huurverhoging bepaald worden via onderstaande link:

 <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/bereken-huurverhoging-vrije-sector-huurwoning-of-bedrijfspan>

Servicekosten

Als huurder betaal je per maand een **voorschot** voor de servicekosten van dat jaar. Uiterlijk zes maanden na afloop van dat jaar worden de daadwerkelijke servicekosten afgerekend. Dit betekent dat je op dat moment als huurder geld terug krijgt als de daadwerkelijke servicekosten lager zijn dan de voorschotten. Als deze hoger zijn uitgevallen moet je als huurder bijbetalen. Dit is een van de taken die een bewonerscommissie uitvoert.

 <https://wijwonendelft.nl/wp-content/uploads/Afrekening-ServiceKosten.pdf>

Na het beëindigen van de huurovereenkomst moet de verhuurder de voorschotten voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektra) afrekenen. Wat er precies onder servicekosten gerekend kan worden is te vinden op:

 <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014932/2014-07-01>

Huurtoeslag

Als huurder heb je recht op huurtoeslag wanneer je voldoet aan de volgende vereisten:

- De huurder is **achttien** jaar of ouder;
- De huurder en de verhuurder hebben een **huurcontract** getekend.
- De huurwoning is **geen tijdelijke woonruimte**. Voorbeelden hiervan zijn opvang voor daklozen of een blijf-van-mijnlijfhuis;
- De huurder huurt een **zelfstandige woonruimte** (eigen woon(slaap)kamer, eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en aansluitpunt voor een kooktoestel (gas of elektra) en een eigen toilet met waterspoeling) of een onzelfstandige 'aangewezen woonruimte';
- De huurder **betaalt** de huur;
- De huurder en eventuele toeslagpartner en medebewoner(s) staan bij de gemeente **ingeschreven** op het woonadres;
- De huurder en eventuele toeslagpartner en medebewoner(s) hebben de **Nederlandse** nationaliteit of een geldige **verblijfsvergunning**,
- De huur, (gezamenlijke) inkomen en vermogen zijn **niet te hoog**. Voor jongeren tot 23 jaar mag de huur niet hoger zijn dan €442,46. Voor huurders boven de 23 is dit bedrag in 2021 maximaal €752,33. Het inkomen mag niet meer zijn dan €22.700,- per jaar en het vermogen niet meer dan €30.360,-.


Om de huurprijs te bepalen die bij de berekening van de huurtoeslag wordt gebruikt, worden enkele kostenposten van de **servicekosten** meegenomen:

- Kosten voor de lift en elektriciteit in gemeenschappelijke ruimten;
- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten voor een huismeester;
- Kosten voor onderhoud van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

Woon je op kamers, dan heb je meestal geen recht op huurtoeslag. Heb je een onzelfstandige woonruimte (je deelt je keuken en/of badkamer), dan heb je alleen recht als de Belastingdienst jouw kamer als aangewezen onzelfstandige woonruimte heeft aangeduid. Je verhuurder kan je vertellen of dat zo is. Huur je van DUWO? Dan kun je vaak ook huurtoeslag aanvragen als je in een onzelfstandige woonruimte woont!

 <https://wijwonendelft.nl/wp-content/uploads/Huurtoeslag-aanvragen.pdf>

Woon je in een zelfstandige kamer? Check dan hier hoeveel huurtoeslag je kunt krijgen!

 <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen>

Kleine herstellingen

In de wet is er een onderscheid gemaakt tussen normale gebreken en kleine herstellingen. De **verhuurder** draait op voor de kosten bij normale gebreken en de **huurder** bij kosten bij kleine herstellingen. Het idee is dat kleine herstellingen dingen zijn die een huurder zelf op eenvoudige wijze kan en mag uitvoeren. In bijlage III van Huurrecht: Hoe dan? is een lijst te vinden met reparaties die voor eigen kosten zijn.

 <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2019/03/Huurrechtboek-2019.pdf>

Verlaging huurprijs door onderhoudsgebreken

Stel je hebt een gebrek in je woning die tot vermindering van het woongenot leidt en dit gebrek is niet het gevolg van bewonersgedrag maar door onderhoudsgebreken, dan heb je na een bepaalde termijn recht op huurverlaging. Als het gebrek **zes weken** na het informeren van het gebrek aan je verhuurder nog niet is verholpen, kan je bij de Huurcommissie een tijdelijke huurverlaging aanvragen. Zij zijn te bereiken via hun webiste www.huurcommissie.nl. Er zijn **drie** categorieën voor de gebreken die hiervoor in aanmerking zouden komen:

A: Zeer ernstige gebreken (huurverlaging tot 20% van de betaalde huurprijs):

- geen daglicht in de woning
- geen wc, bad, douche, wastafel of keuken met stromend water en afvoer
- geen afsluitbare deuren of ramen, waardoor anderen de woning in kunnen


B: Ernstige gebreken (huurverlaging tot 30% van de betaalde huurprijs):

- ernstige schimmel en houtrot
- ernstige lekkage door regen
- geen goede afvoer van rook en verbrandingsgassen
- verzakte of scheefstaande buitenmuren

C: Overig ernstige gebreken (huurverlaging tot 40% van de betaalde huurprijs):

- ernstige stank- en vochtoverlast door slechte ventilatie
- verwarming die onvoldoende verwarmt
- slechte geluidsisolatie van binnenmuren, vloeren of plafonds
- ernstige lekkage van leidingen
- onvoldoende daglicht in de woonkamer

Meer informatie is te vinden in het Gebrekenboek: Gebrekenboek 1 januari 2003

 https://www.huurcommissie.nl/fileadmin/_migrated/content_uploads/Gebrekenboek_versie_28_juli_2016.pdf

Zorgplicht

In sommige gevallen kan een verhuurder iets laten repareren op kosten van de huurder. Dit kan als de verhuurder vermoed dat de schade of het gebrek door **toedoen** van de huurder is ontstaan. De huurder heeft daarom ook een zorgplicht voor de woning.

Dringende werkzaamheden en renovatie

Het kan ook zo zijn dat een verhuurder werkzaamheden uitvoert om schade te voorkomen of te herstellen (kan niet uitgesteld worden), dit valt dan onder dringende werkzaamheden. Er is daarentegen sprake van renovatie als het gaat om verbetering of vernieuwing en hier hoeft de huurder in tegenstelling tot dringende werkzaamheden geen verplichte **medewerking** aan te verlenen. Ook moet de verhuurder alternatief onderdak verzorgen als het pand onleefbaar is geworden door onderhoud of renovatie.

Een ander groot verschil is dat de huurder meestal geen recht op **schadevergoeding** heeft als het gaat om dringende werkzaamheden (denk aan tijd vrij maken voor klussers in je huis, klusgeluiden, etc.). De verhuurder heeft van zijn kant wel een inspanningsplicht om de vermindering van het woongenot zo klein mogelijk te houden.

Dan heb je ook nog een verschil tussen niet-complexmatige en complexmatige renovaties. Bij complexmatige (pand met meer dan 10 woningen) moet de verhuurder een schriftelijk renovatievoorstel doen en hier moet minstens 70% van de huurders mee instemmen.

Coöptatie/hospiteren

Voor onzelfstandige kamers kunnen verhuurder de huurders mede het recht geven om een **nieuwe huurder** te vinden. Dit kan in je huurovereenkomst staan, maar kan ook per keer dat er een kamer vrijkomt worden toegekend.

Wetboek van strafrecht

Let op diefstal is niet verzekerd bij een onzelfstandige kamer als je geen **werkend slot** hebt of deze niet hebt gebruikt. Als je bij aanvang van je contract een goed werkend slot had is het je eigen verantwoordelijkheid om het slot te vervangen als deze kapot is. Als je bij aanvang van je contract geen goed werkend slot hebt, moet je dit direct bij de verhuurder aangeven.

Niet op tijd verlaten woning

Als de huurder de woning na het eindigen van de huurovereenkomst nog steeds gebruikt, dan kan de verhuurder een **schadevergoeding** vorderen over de tijd dat hij het gehuurde mist, die zo hoog als de huurprijs mag zijn.

Overname meubilair of andere zaken en diensten

De vorige bewoner is verplicht de woonruimte op te leveren zonder aanpassingen of toevoegingen die niet door de verhuurder zijn goedgekeurd en als dit niet het geval is moet er hiervoor een **opnamestaat** opgesteld worden. Als er spullen worden overgenomen door de nieuwe huurder is de verhuurder niet verantwoordelijk voor de kosten, garantie of overdracht, dit dient door de huurders in onderling overleg geregeld te worden. Je bent dus in ieder geval nooit verplicht om iets over te nemen van de vorige huurder.