

Dit addendum geldt als aanvulling op de huurovereenkomst om duidelijk te maken welke rechten en plichten u als huurder heeft. Lees niet alleen dit document maar ook de huurovereenkomst nauwkeurig door. Indien u nog vragen heeft beantwoordt het lokale 123Wonen kantoor deze graag.

Uw plichten

Als huurder heeft u zich aan een aantal regels te houden. U heeft kort gezegd de plicht om de woning of de verblijfsruimte te gebruiken zoals dat is afgesproken in de huurovereenkomst.

Zo bent u bijvoorbeeld verplicht om de huur tijdig en volledig te betalen. Ook bent u verplicht de woning als een 'goede huurder' te gebruiken. U beschadigt de woning niet, u repareert zelf kleine reparaties en u veroorzaakt geen overlast voor uw buren.

Voldoet u niet aan uw verplichtingen, dan kan dat o.a. betekenen dat uw verhuurder de rechter vraagt om de huurovereenkomst te beëindigen.

Uw rechten

Als huurder heeft u ook een aantal rechten. Zo heeft u recht op:

A. Huurbescherming:

Uw verhuurder mag de huur niet zomaar stopzetten en u op straat zetten. Als uw verhuurder de huurovereenkomst wil beëindigen dan zal hij daarvoor uw instemming moeten hebben of toestemming moeten vragen aan de rechter.

Huurt u tijdelijk een woning dan heeft u minder huurbescherming. De verhuurder kan niet tussentijds de huur opzeggen. Maar wel als de afgesproken tijd van de huur voorbij is.

B. Huurprijsbescherming:

U wordt beschermd tegen een te hoge huurprijs of onredelijke huurprijsverhoging. U heeft recht op huurprijsbescherming als u woont in of op een (i) (sociale) huurwoning, (ii) kamer, (iii) woonwagen of (iv) woonwagendanda.

Het maakt dan niet uit of u een contract heeft voor onbepaalde tijd. Of een contract voor tijdelijke huur. In beide gevallen heeft u recht op huurprijsbescherming.

U kunt uw huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie. Het gaat dan om de prijs die u bij de start van de huur betaalt. Huurt u een woning in de vrije sector voor onbepaalde tijd? Dan moet u de huurprijscheck wel binnen de eerste 6 maanden doen. Voor sociale huurwoningen kunt u de check ook later doen.

C. Woongenot:

U heeft het recht om ongestoord van uw woning te genieten. Uw verhuurder kan bijvoorbeeld niet zomaar zonder uw toestemming uw woning binnenkomen. Daar moet een gegronde reden voor zijn. Een gegronde reden kan zijn als:

- er sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
- er dringende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd;
- de verhuurder wil overgaan tot renovatie zonder dat de huurovereenkomst wordt beëindigd;
- de verhuurder iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf;
- het betreden van de woning plaatsvindt ten behoeve van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur.

D. Onderhoud

U heeft er ook recht op dat uw verhuurder de woning waar u in woont onderhoudt. Kleine herstellingen aan de woning zult u zelf moeten verrichten. Wat kleine herstellingen zijn vindt u in de onderhoudswijzer van 123Wonen welke is bijgevoegd bij de overeenkomst en te vinden is op www.123wonen.nl/woningonderhoud.

U kunt de verhuurder aanspreken op het plegen van onderhoud. Onderhoudt verhuurder de woning niet, dan kunt u de Huurcommissie (gereguleerde huur) of de kantonrechter (vrije sector) verzoeken de verhuurder daartoe te verplichten.

Huurverlaging

Slecht onderhoud kunt u melden bij uw verhuurder met het verzoek om dit te repareren. Repareert uw verhuurder het probleem nog niet? Dan kunt u naar de Huurcommissie of de kantonrechter.

De Huurcommissie verlaagt de huur alleen als de onderhoudsgebreken ernstig genoeg zijn. U kunt de "gebrekencheck" van de Huurcommissie bekijken. Daarin kunt u zien welke onderhoudsklachten de Huurcommissie ernstig vindt.

<https://www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/onderhoud-en-gebreken-check>



Let op: Vraag altijd eerst uw verhuurder om uw huur te verlagen. Werkt die niet mee? Vraag dan de Huurcommissie. Zij weet wat u moet doen om uw huur te verlagen. Als u een vrijesectorwoning huurt, kunt u een procedure tot huurverlaging starten bij de kantonrechter.

E. Huurtoeslag:

U heeft recht op huurtoeslag als u aan de voorwaarden voldoet. Uw inkomen en huur mogen bijvoorbeeld niet te hoog zijn. U kunt op de website van de Belastingdienst kijken of u recht hebt op huurtoeslag.

VERSCHILLENDE SOORTEN HUURCONTRACTEN VOOR WOONRUIMTE

Er zijn 3 soorten voor de verhuur van een woonruimte:

Tijdelijke huurcontracten

Vaste huurcontracten

Doelgroepencontracten en hospitaverhuur

Het soort contract is belangrijk voor hoe lang de woning gehuurd kan worden

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten hebben altijd een einddatum. Dat is maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen.

Het huurcontract eindigt op de afgesproken einddatum en hoeft niet opgezegd te worden door de huurder, maar het is natuurlijk netjes richting de verhuurder om dit wel te doen. De verhuurder kan de huur niet tussentijds beëindigen, de huurder mag dit wel.

De verhuurder moet de huurder tijdig (niet eerder dan drie maanden en niet later dan één maand) voor de einddatum schriftelijk informeren dat de huur eindigt.

Vaste huurcontracten

Bij een vast huurcontract is er geen einddatum afgesproken (onbepaalde tijd). Deze contracten moeten daarom worden opgezegd om te beëindigen. De verhuurder kan soms opzeggen en de huurder kan opzeggen na het einde van de eerste vaste periode.

Doelgroepencontracten en hospitaverhuur

Doelgroepencontracten zijn vaste huurcontracten met een extra wettelijke opzeggingsgrond voor de verhuurder. Dat betekent dat de verhuurder een extra reden heeft om de huur te kunnen beëindigen. Die extra reden is als de huurder niet meer onder de doelgroep van de woning valt. Bijvoorbeeld studenten die klaar zijn met hun studie en gaan werken.

Ook bij hospitaverhuur heeft de verhuurder een extra wettelijke opzeggingsgrond. De verhuurder moet dan kunnen aantonen dat zijn belang bij het beëindigen van de huurovereenkomst groter is dan het belang van de huurder om er te blijven wonen.

Deze soorten huurcontracten komen in de sociale huur én vrijesectorhuur voor. Het verschil tussen sociale huur en vrijesectorhuur is vooral belangrijk omdat er verschillende regels gelden voor de huurprijzen.

WELKE EXTRA KOSTEN MAG EEN VERHUURDER (NIET) VRAGEN?

Sleutelgeld

123Wonen rekent geen sleutelgeld aan huurders, dit is niet toegestaan.

Betaalt u sleutelgeld, dan staat hier niks tegenover. Zegt u de huur op, dan krijgt u het niet terug. Heeft u toch sleutelgeld betaald? Ga dan naar de rechter. U moet dan bewijzen dat u sleutelgeld betaalde. Bijvoorbeeld met een kwitantie of betalingsbewijs. Is er geen kwitantie, maar was er wel nog iemand bij? Mogelijk kan die persoon bewijzen dat hij of zij bij de betaling aanwezig was. Deze persoon mag geen familie zijn.

Bemiddelingskosten

Wanneer 123Wonen als verhuurmakelaar optreedt voor de verhuurder betaalt een huurder nooit bemiddelingskosten

Waarborgsom

Als uw huurcontract ingaat betaalt u vaak een waarborgsom.

Een waarborgsom vragen is gebruikelijk en wettelijk toegestaan, maar de hoogte mag maximaal twee maanden kale huur zijn.

Zegt u de huur op? Dan krijgt u de waarborgsom, zonder rente, binnen 14 dagen weer terug. Laat wel de woning in een goede staat achter. Doet u dat niet, dan krijgt u de waarborgsom misschien niet terug.



Kosten verrekenen met waarborgsom

De verhuurder mag ook schade aan de huurwoning die voor rekening van de huurder is met de waarborgsom verrekenen. Ook mag hij achterstallige huur, servicekosten, en de energieprestatievergoeding met de waarborgsom verrekenen. Andere kosten mogen niet worden verrekend. Van een verrekening met de waarborgsom krijgt u schriftelijk bericht. U krijgt het resterende bedrag dan binnen 30 dagen terug.

Overnamekosten voor achtergebleven spullen in de huurwoning

De voorgaande huurder laat soms spullen achter in de woning. Neemt u de spullen over, dan betaalt u hier vaak een vergoeding voor. Laat het duidelijk weten als u de spullen niet overneemt. Zijn de spullen aan de woning vastgemaakt? En is het niet mogelijk deze zonder schade te verwijderen? Dan horen deze bij de huurwoning.

WANNEER KAN IK TERECHT BIJ DE HUURCOMMISSIE EN WANNEER KAN IK NAAR DE KANTONRECHTER?

U kunt in bepaalde gevallen eerst naar de Huurcommissie. Dit hangt er onder andere van af of u een sociale huurwoning huurt of een huurwoning in de vrije sector.

Sociale huurwoning

Huurt u een sociale huurwoning? En bent u het niet eens met de hoogte van de huurprijs of de jaarlijkse huurverhoging? Of heeft u een verschil van mening met uw verhuurder over het onderhoud of de servicekosten? Check dan wanneer u de Huurcommissie kunt inschakelen. U moet geschillen over huurprijzen en servicekosten altijd eerst voorleggen aan de Huurcommissie als u er samen met uw verhuurder niet uitkomt.

Kantonrechter

De partij die het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie kan een procedure opstarten bij de kantonrechter. Ook om onderhoud af te dwingen, moet u de kantonrechter om een uitspraak vragen. De Huurcommissie kan alleen een tijdelijke huurverlaging uitspreken.

Huurwoning in de vrije sector

Huurt u een woning in de vrije sector en bent u het niet eens met de hoogte van de huurprijs of de jaarlijkse huurverhoging? Dan kunt u zich wenden tot de Huurcommissie. Heeft u een verschil van mening met uw verhuurder over het onderhoud of de servicekosten? Dan dient u zich middels een dagvaardingsprocedure te wenden tot de kantonrechter.

Door middel van de WWS-tool op de website van de rijksoverheid kunt u berekenen hoe uw woning wordt gewaardeerd aan de hand van de puntentelling binnen het woningwaarderingstelsel: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/03/14/wws-rekentool>

Indien u verdere vragen heeft kunt u contact opnemen met de Rijksoverheid, de gemeente waarin u woonachtig bent of uw 123Wonen kantoor.

Op onderstaande website staat ook nuttige informatie:

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord

MELDPUNT ONGEWENST VERHUURGEDRAG

Voor de contactgegevens van het meldpunt ongewenst verhuurbedrag informeer bij de gemeente of zie:

<https://www.123wonen.nl/meldpunten-ongewenst-verhuurbedrag>

