

Op kamers in Wageningen

Hoe kom ik aan een kamer?

Waar moet ik op letten?

Wat moet ik doen en wat mag ik doen?

HousingDesk

WAGENINGEN

**Dit is een uitgave van de HousingDesk Wageningen
Herziene editie augustus 2015**

Voorwoord

Welkom in Wageningen! Deze uitgave is gemaakt door HousingDesk Wageningen, een kamerbemiddelingsbureau waar tevens veel informatie te verkrijgen is over huur en verhuur van kamers. Als je in Wageningen gaat studeren wil je hoogstwaarschijnlijk ook een kamer en dan is het natuurlijk goed om te weten waar je kunt gaan wonen. In dit boekje wordt onder andere uitleg gegeven over wat jouw mogelijkheden zijn om een kamer te vinden. Ook wordt uitgelegd hoe de huur is opgebouwd (aan de hand van het zogenaamde puntensysteem voor onzelfstandige woonruimten) en wat je rechten en plichten zijn als huurder. Verder kun je in deze uitgave diverse tips over het huren van kamers terugvinden zodat je je goed voorbereid in Wageningen kunt vestigen. Op de achterkant staat een lijstje met links en adressen zodat je alvast een beetje weet waar je de informatie kunt vinden. Op onze website, www.housingdeskwageningen.nl, is veel informatie te vinden en via de e-mail zijn wij gemakkelijk te bereiken. Vanzelfsprekend kun je ook altijd bij ons binnenlopen voor het kameraanbod, maar ook met vragen over huur en verhuur. Alle diensten van de HousingDesk zijn gratis. Je bent op werkdagen altijd welkom van 10.00-16.00 uur in het Gebouw met de Klok (WUR gebouw 351) aan de Generaal Foulkesweg 37 in Wageningen.

Deze uitgave is met grote zorgvuldigheid samengesteld, maar het blijft mogelijk dat er foutjes ingeslopen zijn. Hiervoor kunnen we geen aansprakelijkheid aanvaarden. Opmerkingen en suggesties voor verbetering zijn welkom.

Inhoud

Voorwoord	2
Inhoud	2
1. Hoe kom je aan een kamer – de opties	4
Idealis	4
Studentenhuizen	5
Hospitakamers.....	5
Anti-kraak	5
Particuliere verhuurbedrijven	6
De Woningstichting	6
Advertenties	6
Onderhuur	6

2. Je hebt een kamer gevonden – regels en rechten.....	7
Inschrijven.....	7
Het huurcontract.....	7
De huurprijs.....	8
Huurverhoging	10
Huurverlaging	11
Woningverbetering.....	11
Huurbescherming	12
Andere rechten en plichten.....	13
Opzeggen van de huur.....	14
Waarborgsom	15
Onderhoud.....	15
De huurcommissie.....	16
Bijlage: Het Puntensysteem per 1 oktober 2015	17
Handige adressen.....	20

1. Hoe kom je aan een kamer – de opties

Van de studenten die in Wageningen studeren, woont 66% op kamers in Wageningen (http://www.kences.nl/assets/files/2014/Apollo_2014.pdf, blz. 32.) De meeste studenten in Wageningen en Ede huren een kamer van de Studentenhuisvestingsorganisatie Idealis. De overige studenten wonen in een particuliere kamer: in een studentenhuis of bij een hospita. Als eerstejaars student schrijf je je meestal in bij Idealis en krijg je na enkele maanden een kamer toegewezen. Bevalt dit je goed, blijf dan zitten waar je zit en lees verder bij hoofdstuk 2, over de regels en je rechten. Maar wil je wel eens wat anders dan die Idealis-kamer, of heb je nog geen kamer gevonden, lees dan hieronder verder wat de mogelijkheden zijn. We beginnen echter wel met informatie over Idealis.

Het grootste gedeelte van de Wageningense studenten, ongeveer 65%, woont daadwerkelijk in Wageningen. <http://vestewageningen.nl/page14.html>. In Wageningen is het percentage studenten op alle inwoners erg hoog, zo'n 16%. Echt een stad om op kamers te gaan dus!

Idealis

Idealis is de grootste aanbieder van studentenkamers in Wageningen. Het aanbod is divers en de meeste huurprijzen variëren op dit moment van € 230,- tot € 410,- per maand (inclusief servicekosten). Een kamer met gemeenschappelijke voorzieningen heeft de kortste wachttijd. Met gemeenschappelijke voorzieningen wordt bedoeld dat je keuken, douche en toilet deelt met de andere bewoners op de afdeling. Het aantal mensen op een afdeling varieert van 5 tot 18. Op veel afdelingen leven de bewoners echt samen. Er wordt samen gegeten en er worden dingen met elkaar ondernomen. Dit kan een leuke manier zijn om mensen te leren kennen en je bent nooit alleen! Er zijn ook kamers met een keukenblok, of 'combi-kamers', waarbij je keuken, douche en toilet met 1 andere bewoner deelt. In het algemeen geldt: hoe meer eigen voorzieningen, hoe langer de wachttijd. Voor sommige kamers geldt een zogenaamde 'coöptatieregeling', dat wil zeggen dat de huidige bewoners meebeslissen over wie er in een leegstaande kamer komt. Deze regeling geldt voor Droevendaalsesteeg, Walstraat, Oude Bennekomseweg, Binnenveld, Herenstraat 14, Vijzelstraat/Salverdaplein, Boterstraat, Rijnveste, Lawickse Hof, Bellostraat, Ben van Londenstraat en de combi-kamers van de Haarweg. Deze kamers zijn soms ook op onze website te vinden. Voor alle overige kamers geldt dat je geplaatst wordt wanneer je volgens de wachtlijst aan de beurt bent. Voor meer informatie kun je langsgaan bij Idealis of een kijkje nemen op www.idealis.nl. Hier vind je ook de huurprijzen inclusief de mogelijkheden voor huursubsidie. Kamer van studenten die bijvoorbeeld naar het buitenland gaan voor stage of onderzoek, zijn soms beschikbaar voor onderhuur. Deze zijn weer op onze website te vinden.

Studentenhuizen

Het kan ook erg leuk zijn om in een studentenhuis te wonen. Studentenhuisen hebben een particuliere eigenaar, die de kamers verhuurt aan studenten of anderen. In een studentenhuis deel je keuken, douche en toilet en leef je echt samen. De meeste studentenhuizen vind je in het centrum van Wageningen. Kamers in studentenhuizen worden aangeboden via de HousingDesk, of via briefjes in supermarkten en universiteitsgebouwen. Ook wordt er geadverteerd in de Resource (het blad van Wageningen UR). Hou dus je ogen en oren open als je op zoek bent naar een kamer in een leuk studentenhuis! Om in aanmerking te komen voor een kamer in een studentenhuis moet je vaak langskomen op een zogenaamde 'hospiteeravond'. Dan komen alle geïnteresseerden langs en na afloop besluiten de bewoners wie de kamer krijgt.

Hospitakamers

Een andere mogelijkheid is het huren van een kamer bij iemand in huis, bij een hospita. Meestal betekent dit dat je een kamer huurt bij één persoon, maar dat kan ook een ouder echtpaar of een gezin zijn. Daarnaast zijn er ook hospita die meerdere kamers verhuren. Het huren van een hospitakamer kan een goede tijdelijke oplossing zijn voor als je niks anders kunt vinden. Maar wellicht bevalt het je zo goed dat je nog een tijdje of je hele studietijd blijft. Bij een hospitakamer deel je de keuken, douche en toilet met de hospita. In een enkel geval wordt er ook voor je gekookt, of wordt je was gedaan. Iedere hospita stelt zijn of haar eigen regels. Sommigen zien je in het weekend graag vertrekken, of je mag geen gebruik maken van de keuken, anderen zijn heel makkelijk. Klikt het niet, dan kun je altijd op zoek gaan naar iets anders. De hospita van zijn of haar kant heeft de eerste 9 maanden dat je er woont het recht om je de huur op te zeggen als het niet bevalt. Wel moet de hospes of hospita zich houden aan een opzegtermijn van drie maanden. Als je langer dan 9 maanden op een hospitakamer gewoond hebt, wordt de huurbescherming van toepassing en is hij of zij gebonden aan de regels die normaal gelden bij huuropzegging (zie daarvoor het stukje 'de regels en je rechten'). Als huurder en hospita geen voorzieningen (keuken, douche, toilet) met elkaar delen en elkaar in het 'dagelijks verkeer' dus niet tegenkomen, is er trouwens geen sprake van een hospitakamer. Het merendeel van de hospitakamers worden via de HousingDesk aangeboden.

Anti-kraak

Een andere mogelijkheid is 'anti-kraak'. In dat geval wordt een leegstaand pand door een vastgoedbedrijf in beheer gegeven aan een vastgoedbeheerbedrijf en deze

verhuurt het aan enkele mensen. Voor een anti-kraak kamer betaal je een maandelijks bedrag aan een anti-kraak bedrijf zoals Gapph of Ad Hoc. Je hebt vaak veel ruimte tot je beschikking. Anti-kraak is altijd tijdelijk, je kunt op vrij korte termijn uit je kamer(s) gezet worden. Daarnaast heb je geen huurrechten en je werkt mee aan leegstand, aangezien grote gebouwen vaak maar door 1 of 2 mensen gebruikt worden. Voor meer informatie over anti-kraak kun je terecht bij de HousingDesk.

Particuliere verhuurbedrijven

Als je wat meer tijd en geld hebt, kun je je ook wenden tot een particulier verhuurbedrijf. Daarvan zijn er enkelen in en rond Wageningen. Via een particulier verhuurbedrijf kun je vaak een klein appartementje huren, voor één of meer personen. De wachttijd bedraagt minimaal een jaar en prijzen beginnen vanaf ongeveer € 450,-. Voor adressen van verhuurbedrijven zie de achterzijde van deze folder, of de website van de HousingDesk.

De Woningstichting

Ook de Woningstichting verhuurt appartementen en woningen. De prijzen liggen niet hoog, maar de inschrijftijd is lang (4 tot 5 jaar voor een appartement). Het is daarom een goed idee om je al aan het begin van je studententijd in Wageningen in te schrijven bij de Woningstichting. Al ben je nu misschien niet van plan na je studie in Wageningen te blijven, het kan altijd van pas komen. Inschrijven kost eenmalig € 25,- en daarna € 10,- per jaar.

Advertenties

Laat iedereen weten dat jij een kamer zoekt en dat jij die leuke nieuwe huisgenoot bent! Dit kun je doen door overal briefjes op te hangen, zelf te adverteren in de universiteitskrant of lokale kranten en door je in te schrijven bij de HousingDesk. Briefjes met kamers die vrij staan worden vaak opgehangen in supermarkten en universiteitsgebouwen. Houd die dus in de gaten en ook de advertenties in kranten en huis-aan-huisbladen in de rubriek 'te huur'.

Onderhuur

Wanneer de nood echt hoog is of wanneer je tijdelijk op zoek bent naar woonruimte in Wageningen is onderhuur een optie. Bij onderhuur kun je de kamer van een huurder huren met een speciaal onderhuurcontract. Studenten gaan vaak voor een aantal maanden in het buitenland studeren of stage lopen. In deze periode willen zij

niet hun kamer opzeggen maar ook niet ongebruikt laten dus onderverhuren zij het. Als woningzoekende kun je dan tijdelijk in bijv. een Idealis woning terecht. Let erop dat de onderverhuurder je niet teveel geld in rekening brengt, controleer de originele huurprijs van de kamer met de onderhuurprijs. Daarnaast moet er officieel altijd toestemming van de verhuurder aan de huurder gegeven zijn om de ruimte onder te verhuren. Met een speciaal onderhuurcontract kun je je gewoon bij de gemeente inschrijven. Dit contract kun je bij de HousingDesk opvragen. Studenten die hun kamer willen onderverhuren bieden deze veelal via de HousingDesk aan.

2. Je hebt een kamer gevonden – regels en rechten

Inschrijven

Een van de eerste dingen om te doen als je een kamer gevonden hebt, is je inschrijven bij de gemeente Wageningen en je nieuwe adres doorgeven aan de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). Volgens de koppelingswet moet het adres dat bij de DUO bekend is als je 'uitwonende' adres, ook het adres zijn waarop je bij de gemeente staat ingeschreven. Alleen dan kom je in aanmerking voor een uitwonenden-beurs. Om je in te schrijven bij de gemeente Wageningen heb je een huurcontract nodig, of een ondertekende verklaring van de huiseigenaar dat je toestemming hebt om daar te wonen. Zorg dus dat je dat regelt met je huisbaas voor je naar de gemeente gaat.

Het huurcontract

Een huurcontract heb je niet alleen nodig om je in te kunnen schrijven bij de gemeente, het is ook een goede manier om de afspraken die je maakt met de verhuurder vast te leggen. Een mondelinge huurovereenkomst is ook rechtsgeldig, maar mocht je problemen krijgen, dan heb je wel aanvullende informatie nodig om te bewijzen dat je inderdaad huurder bent. Dit kunnen bijvoorbeeld bankafschriften zijn met daarop de overgemaakte huur, of verklaringen van getuigen dat je daar inderdaad woont. Er zijn modelhuurcontracten verkrijgbaar bij de HousingDesk.

In een huurcontract wordt tenminste het volgende vastgelegd:

- wie huurt en wie verhuurt,
- het adres en een omschrijving van het gehuurde,
- de (kale) huurprijs en het voorschot op de servicekosten,
- waar je wel en geen gebruik van mag maken (keuken, badkamer, toilet, balkon of tuin en fietsenberging,
- de ingangsdatum van de huurovereenkomst,

- jouw handtekening en die van de verhuurder.

Vaak wordt ook vermeld:

- duur van de overeenkomst (dat is de periode van huren),
- de procedure voor het beëindigen van de huurovereenkomst,
- overige kosten voor stoffering, meubilering, gebruik van wasmachine of koelkast,
- onderhoudsverplichtingen,
- overige rechten en plichten.

Lees een contract goed door voordat je het tekent. Mochten er dingen in staan die niet rechtsgeldig zijn, dan gaat de wet boven de inhoud van het contract.

Het komt vaak voor dat huurovereenkomsten voor een bepaalde tijd worden aangegaan, bijvoorbeeld voor één jaar. Als dat jaar is afgelopen, houdt de huur niet automatisch op. De verhuurder moet de officiële opzegprocedure volgen om de huurovereenkomst te beëindigen. Wél zit je bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd vast aan de afgesproken periode en is eerder opzeggen alleen in bijzondere gevallen mogelijk. Om de overeenkomst toch tussentijds te kunnen beëindigen is dan een uitspraak van de kantonrechter nodig. Overigens kan een contract voor bijvoorbeeld een jaar niet steeds met een jaar worden verlengd. Als je na het eerste jaar in je kamer blijft wonen, heb je vanaf dat moment een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

De huurprijs

Kale huur en servicekosten: De totale huur die je betaalt bestaat uit kale huur (het bedrag dat je betaalt voor de kamer) en servicekosten (voor gebruik van gas, water, elektriciteit maar ook overige diensten vallen hieronder, denk bijvoorbeeld aan schoonmaakkosten of gebruik van internet). Op de servicekosten mag een verhuurder niet verdienen, je betaalt alleen het werkelijke verbruik. Soms worden de servicekosten door de huurders zelf betaald, zo niet, dan betaal je het via de verhuurder. In elk geval moet in het huurcontract duidelijk staan welk deel van de huur 'kale huur' is en welk deel de 'servicekosten' betreft. Als er slechts één bedrag wordt genoemd (zogenaamde all-in huur), vraag de verhuurder dan de huur op te splitsen in kale huur en servicekosten. All-in huur is namelijk verboden en het kan ook problemen geven bij de jaarlijkse huurverhoging. Alleen de kale huur mag verhoogd worden. Wil je huisbaas de huur niet opsplitsen, dan kun je hem via de huurcommissie daartoe dwingen. Voor de servicekosten betaal je meestal een voorschot per maand. Je huisbaas is verplicht je elk jaar een overzicht van de werkelijk gemaakte kosten te geven en het maandelijkse bedrag daar zonedig op aan te passen. Wat je teveel hebt betaald moet je terug krijgen. Wat je te weinig betaald hebt moet je bijbetalen. Verder kan de verhuurder een borg vragen van maximaal 3

maanden de huurprijs. De borg krijg je terug als je de huur opzegt en uit de kamer gaat (en natuurlijk netjes achterlaat).

Het puntensysteem: De kale huur voor je kamer is gebonden aan een wettelijk maximum. Deze maximale huurprijs kun je berekenen aan de hand van het puntensysteem. Hieronder zie je hoe je het aantal punten voor een onzelfstandige kamer berekent. Je kunt de puntenwaardering voor je kamer ook berekenen met behulp van het rekenprogramma 'maximaal toegestane huur onzelfstandige woonruimte' deze kan je vinden op www.huurcommissie.nl onder 'huurprijscheck' of opkamers.woonbond.net onder 'Zit je te duur? Verlaag je huur!'. Voor zelfstandige woonruimte gebruik je een ander puntensysteem.

Oppervlakte

Alleen de oppervlakte waarvan de hoogte tot het plafond minstens 1,5 meter bedraagt, telt mee. De oppervlakte moet bij 0,5 m² of meer naar boven worden afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

- Kamer(s) en eigen keuken per m² 5
- Verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimtes (ook woonkeuken) van minstens 15 m² tellen per m² voor: 5
(Dit getal delen door het aantal onzelfstandige woonruimtes)

Verwarming

- Bij centrale verwarming, de verwarmde kamer(s) en eigen keuken per m² 0,75
- Bij alleen gasaansluiting en met schoorsteen 3

Kookgelegenheid

Onder keuken wordt een ruimte verstaan met een aanrecht van minstens één meter lang (incl. gootsteen), met onderkast, warm- en koudwater, genoeg plaats voor een kooktoestel én een koelkast met gearde aansluiting. De ruimte moet bovendien geventileerd kunnen worden.

- Aparte keuken (dus alleen voor eigen gebruik) 20
- Keuken in woonvertrek van 25 m² of meer 20
- Eigen keuken in woonvertrek van 15-25 m² 10
- Eigen keuken in gemeenschappelijk vertrek 10
- Gemeenschappelijke keuken voor max. 5 afzonderlijk verhuurde kamers 4

Toilet

- Eigen WC 12
- Gemeenschappelijk WC voor max. 5 afzonderlijk verhuurde kamers 2

Wasgelegenheid

- Eigen douche of bad	15
- Eigen wastafel	10
- Gemeenschappelijke douche of bad voor max. 8 verhuurde kamers	3
- Wastafel (niet aanrecht of fonteintje in toilet) in gemeenschappelijke, afsluitbare ruimte voor max. 5 verhuurde kamers	2

Extra punten

- Eigen buitenruimte groter dan 10 m ²	9
- Eigen buitenruimte van 4-10 m ²	3
- Gemeenschappelijke buitenruimte groter dan 10 m ²	6
- Gemeenschappelijke buitenruimte van 4-10 m ²	2
- Eigen aparte fietsenberging (geen hal)	6
- Gemeenschappelijke fietsenberging (geen hal)	3
- Thermostatische regelknoppen op radiatoren van centrale verwarming	3

Aftrekpunten

Als een of meerdere van deze situaties zich voordoen mag je de aangegeven aftrekpunten in mindering brengen op het totale aantal punten voor je kamer. Het aantal aftrekpunten mag echter nooit meer zijn dan de helft van het totale aantal 'gewone punten'.

- De totale oppervlakte van het woon- en slaapvertrek is minder dan 10 m ²	-10
- Ernstige overlast door extreme omstandigheden in de woonomgeving	-15
- Woonruimte of WC is alleen via woon- of slaapvertrek van andere bewoners te bereiken	-10
- De kamer ligt op de 5 ^e verdieping of hoger en er is geen lift	- 5
- De ramen van het hoofdvertrek zijn samen niet meer dan 0,75 m ² groot	-10
- Het laagste raamkozijn in het hoofdvertrek zit hoger dan 1,60 m boven de vloer	-10
- Tegenover het (grootste) raam van het hoofdvertrek staat binnen een afstand van 5 meter een gevelwand	-10
- Er mogen geen warme maaltijden worden bereid	-20

Je hebt de puntenwaardering voor je kamer berekend. Nu kun je met behulp van het overzicht in bijlage 1 nagaan wat de maximaal toegestane kale huur voor je kamer is. Zoek gewoon de huurprijs op die bij jouw berekende aantal punten staat.

Huurverhoging

De verhuurder mag één keer per jaar de kale huur van je kamer verhogen, met een percentage dat jaarlijks door de Rijksoverheid wordt vastgesteld. Je moet het schriftelijke voorstel tot huurverhoging minimaal twee maanden voor de

ingangsdatum van de nieuwe huurprijs hebben ontvangen. De verhuurder moet een huurverhoging van meer dan het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar nader motiveren. Dit houdt in dat hij de puntentelling van je kamer moet meesturen, plus een toelichting op zijn huurprijs- en onderhouds/verbeteringsbeleid. Ook moet in de toelichting staan wat de prijs/kwaliteitsverhouding van je kamer is. Dat is jouw huurprijs gedeeld door de maximaal toegestane huur.

Als de verhuurder de huur meer verhoogt dan maximaal is toegestaan, kun je bezwaar maken. Je moet dan vóór de voorgestelde ingangsdatum van de nieuwe huur een bezwaarschrift indienen bij de huisbaas. Speciale formulieren daarvoor zijn verkrijgbaar bij het secretariaat van de huurcommissie. Op het formulier maak je duidelijk dat je de huurverhoging weigert in verband met het puntenaantal van je kamer. De puntenberekening moet je meesturen met het bezwaarschrift. Gaat de verhuurder niet met je bezwaar akkoord, dan kan hij de huurcommissie om een oordeel vragen. Dat kan soms wel een jaar duren. In de tussentijd mag je gewoon je oude huur blijven betalen. Het is wel verstandig wat geld opzij te zetten voor het geval je geen gelijk krijgt van de huurcommissie. Neem voor meer informatie en advies contact op met de HousingDesk.

Huurverlaging

Als je huur hoger is dan de maximaal toegestane huurprijs, kom je in aanmerking voor huurverlaging. Dien bij je huisbaas een voorstel in om de huur minstens te verlagen tot het maximaal toegestane niveau. De huurcommissie heeft hier een formulier voor. Denk erom dat tussen het doen van een voorstel tot huurverlaging en de ingangsdatum minimaal twee maanden moet zitten. Gaat de verhuurder niet akkoord of reageert hij niet op je voorstel, dan kun je tot zes weken na de voorgestelde ingangsdatum een beroep doen op de huurcommissie. Elke procedure kost je €25,- aan legeskosten, maar die krijg je terug als de huurcommissie je in het gelijk stelt. Een stichting, vereniging of BV betaalt €450,- aan legeskosten (dit bedrag was voor 1 april 2010 voor deze groepen lager).

Woningverbetering

Naast de jaarlijkse huurverhoging kan de huur ook verhoogd worden na woningverbetering. Bij woningverbetering gaat het om een wezenlijke verbetering van de woning, waardoor het 'woongenot' vergroot wordt. Bijvoorbeeld het aanleggen van centrale verwarming, het plaatsen van een bad in de badkamer, een geheel nieuwe keuken, etc. Over een verbetering aan de woning moet de verhuurder van te voren met de huurders overleggen en afspraken maken over de verbeteringen en de daaruit volgende huurverhoging. De huurders moeten instemmen met de plannen voor de woonverbetering en de hogere huurprijs. De (kale) huurprijs mag daarbij nooit meer zijn dan de maximaal toegestane huurprijs volgens het

puntensysteem. Let op: (groot) onderhoud valt níet onder woningverbetering. Je huisbaas is verplicht het huis goed te onderhouden, hier betaal je al voor in de huur. Als een eventuele verbouwing langer duurt dan 40 dagen heb je recht op tijdelijke huurverlaging.

Huurbescherming

Het belangrijkste recht van een kamerbewoner is huurbescherming. Daarmee is het beëindigen van de huur door de verhuurder aan een aantal regels gebonden. Een uitzondering op deze regels geldt voor zogenaamde hospitakamers, waarbij de verhuurder bij jou in het pand woont. Lees daarvoor (naast dit stukje) ook de tekst bij 'hospitakamers'. Huurbescherming wil zeggen dat de verhuurder je alleen tegen je zin uit je kamer kan zetten na toestemming van de rechter. Hij kan die toestemming vragen als hij je de huur schriftelijk en aangetekend heeft opgezegd en jij daar na zes weken nog niet op hebt gereageerd of hebt laten weten dat je niet met de opzegging akkoord gaat. Als huurder hoef je in dit geval niet naar de rechter te stappen; de verhuurder moet het initiatief nemen. Blijf wel altijd doorgaan met het betalen van je huur en kom je andere verplichtingen na. Anders gooi je misschien je eigen ruiten in.

De rechter zal een verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst alleen toewijzen in de volgende vijf gevallen:

- Je gedraagt je niet als goed huurder. Je hebt bijvoorbeeld al enige maanden je huur niet betaald, je woont het huis uit of je bezorgt ernstige overlast aan omwonenden.
- Je hebt de kamer voor bepaalde tijd gehuurd en die is voorbij. Er moeten voor die bepaalde tijd door de verhuurder wel hele goede redenen worden aangevoerd, bijvoorbeeld onderhuur bij iemand die voor 1 jaar naar het buitenland gaat. Daarbij is wat in het huurcontract staat niet doorslaggevend.
- De verhuurder heeft de kamer dringend nodig voor eigen gebruik. Bijvoorbeeld om er zelf in te wonen of omdat hij een renovatie wil uitvoeren die alleen mogelijk is als de huurovereenkomst wordt beëindigd. Ook kan Idealis deze opzeggingsgrond gebruiken als je nog in een specifiek voor studenten bedoeld pand woont, terwijl je al enige tijd bent afgestudeerd. De rechter zal beoordelen of het belang van de verhuurder zwaarder weegt dan dat van de kamerbewoner. Bovendien moet er passende vervangende woonruimte voor de kamerbewoner beschikbaar zijn. De rechter kan de verhuurder ook verplichten om verhuis- en herinrichtingskosten aan je te vergoeden.
- Je weigert een 'redelijk aanbod' om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten voor dezelfde kamer. Dit aanbod mag niet over de hoogte van de huurprijs en/of de servicekosten gaan, maar kan bijvoorbeeld het verzoek van de

verhuurder zijn om de huur voortaan per bank in plaats van contant met een kwitantie te betalen.

- 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.

Aan deze vijf wettelijke gronden voor huurbeëindiging is voor 'hospita-kamerbewoners' een zesde toegevoegd: beëindiging van het huurcontract op grond van een belangenafweging tussen huurder en verhuurder.

Mocht je huisbaas het recht hebben om je eruit te zetten, dan heeft hij nog altijd te maken met de opzegtermijn. Deze bedraagt drie maanden plus één maand per jaar dat je er woont tot een maximum van een half jaar. De huurbescherming geldt niet bij een aantal uitzonderingen:

- Bij gemeentepanden die in afwachting van sloop of herbestemming leeg staan en door de eigenaar tijdelijk worden verhuurd.
- Als de bank het pand vordert waarin je woont, omdat de verhuurder zijn hypotheekverplichtingen niet is nagekomen. Als in de hypotheekakte staat dat het pand niet mag worden (onder) verhuurd, loop je het risico op straat te worden gezet.
- Als je een kamer onderhuurt heb je wettelijk alleen huurbescherming tegenover de hoofdhuurder, maar niet tegenover de verhuurder. Als de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de hoofdhuurder tot een eind komt, is je positie als onderhuurder zwak. Soms houdt de rechter rekening met de belangen van de onderhuurder, bijvoorbeeld als de verhuurder van de onderhuur afwist of er toestemming voor heeft gegeven. In Wageningen worden veel kamers onderverhuurd. Daarnaast hebben veel verhuurders, zoals Idealis en de Woningstichting, het onderhuren van de kamers van studenten op stage gelegaliseerd en werken ze met onderhuurcontracten.

Andere rechten en plichten

Huurbescherming is je belangrijkste recht, maar je hebt als huurder ook een aantal belangrijke plichten:

- Je dient op tijd de huur te betalen.
- Je moet je als 'goed huurder' gedragen.
- Het verrichten van klein onderhoud is voor jouw rekening.
- Bij je verhuizing moet je je kamer in de juiste staat opleveren. Om problemen te voorkomen is het handig om aan het begin van de huurperiode, liefst samen met je huisbaas, een 'opnamestaat' van je kamer te maken, waaruit blijkt in welke staat de kamer verkeerde toen jij er kwam wonen. Dit kun je bijvoorbeeld doen door een beschrijving en foto's te maken. Je verhuurder

kan in dat geval nooit eisen dat je bij verhuizing iets weghaalt wat er al zat toen je de kamer ging huren. Wat in je kamer door dagelijks gebruik (slijtage) of ouderdom versleten is of kapot is gegaan, hoef je niet te repareren.

Als je een kamer hebt gevonden wil je die natuurlijk graag naar je eigen inzicht gebruiken. In het huurcontract staan soms bepalingen die je daarin beperken. Het niet nakomen van die bepalingen is meestal geen geldige reden voor de verhuurder om de huurovereenkomst met jou te verbreken. Maar probeer er in onderling overleg wel goede afspreken over te maken.

- De verhuurder mag in principe geen beperkingen opleggen aan het ontvangen van bezoek. Als je zo af en toe iemand wilt laten slapen, kan hij daar geen bezwaar tegen maken. Wel kan hij bezwaar maken tegen permanente bewoning.
- Een affiche voor je raam hangen mag in principe altijd. Er bestaat gelukkig recht op vrije meningsuiting.
- De verhuurder moet, net als ieder ander, aanbellen of aankloppen voordat hij binnen komt. Dit geldt alleen voor je kamerdeur, niet voor de toegangsdeur tot het pand. In het geval je je herhaaldelijk bedreigd of onnodig lastig gevallen voelt, kun je een ander slot op de deur zetten. Wees niet bang om zo nodig de politie in te schakelen.
- Vier feest wanneer het je uitkomt, maar denk aan de burens.
- Het houden van huisdieren kun je het beste van tevoren bespreken. Dat geldt ook voor het zelf maken van muziek.

Opzeggen van de huur

Dit kun je op twee manieren doen:

- Je regelt het mondeling met de verhuurder, waarbij je ook de datum van beëindiging afspreekt. Bevestig deze afspraak wel per aangetekende brief.
- Je stuurt de verhuurder een aangetekende brief waarin je meedeelt de huurovereenkomst te willen beëindigen. Je moet dan wel een opzegtermijn, gelijk aan de betalingstermijn, in acht nemen. In het algemeen zal deze termijn één maand zijn. De opzegtermijn is alleen twee of drie maanden (meer dan drie mag sowieso nooit) als je de huur ook per twee maanden of per kwartaal betaalt. Andere afspraken daarover in het huurcontract zijn niet rechtsgeldig. Als huurder hoef je nooit een reden voor je opzegging te geven.

Let op! Als je een huurcontract hebt getekend voor een bepaalde (minimale) periode, zit je daar in principe aan vast en is eerder opzeggen moeilijk. Alleen als er sprake is van bijzondere (onvoorziene) omstandigheden, kan het onredelijk zijn als de huisbaas je aan de afgesproken periode houdt. Soms gaan huisbazen met een

tussentijdse opzegging akkoord als je iemand hebt gevonden die de afgesproken periode van je over wil nemen. Bevestig dergelijke afspraken altijd schriftelijk.

Waarborgsom

Vaak vraagt de verhuurder een waarborgsom bij het begin van de huurovereenkomst. Die geeft je verhuurder enige zekerheid voor het geval je bij het beëindigen van de huurovereenkomst een huurachterstand hebt of de kamer met beschadigingen achterlaat. De verhuurder mag een 'redelijk' bedrag als garantie vragen. In de regel zal dit het bedrag van één maand huur zijn. Als je geen huurachterstand hebt, of schade hebt veroorzaakt, moet je verhuurder bij het einde van de huur de waarborgsom terugbetalen. Vergeet die dus niet terug te vragen.

Onderhoud

In het algemeen geldt dat de verhuurder alle grote onderhoudsklussen moet doen. Voor jouw rekening komt het kleine onderhoud (in de wet 'kleine herstellingen' genoemd). Klein onderhoud is bijvoorbeeld: binnenschilderwerk, reparatie van lekkende of bevroren kranen en waterleidingen, vervangen van kapotte stopcontacten, hang- en sluitwerk van ramen en deuren, schoonhouden en ontstoppen van gootsteen, regenpijp en toilet, vervangen van kapotte ruiten en het regelmatig vegen van de schoorsteen. Al deze klussen komen overigens voor rekening van je verhuurder als ze worden veroorzaakt door nalatigheid. Klussen voor de verhuurder zijn bijvoorbeeld het buitenschilderwerk, schilderen van gemeenschappelijke gangen en trappenhuizen, de gas-, water- en lichtinstallaties, het dak en de goten. Dit onderhoud komt voor jouw rekening als de oorzaak van de schade ook bij jou ligt.

Als er in je kamer onderhoudsgebreken zijn, moet je die altijd melden bij de verhuurder. Het beste is om dat schriftelijk te doen (en van die brief zelf een kopie te bewaren). Je omschrijft de klacht zo duidelijk mogelijk en vraagt de verhuurder het gebrek binnen zes weken te verhelpen. Doet de verhuurder in die tijd niets of onvoldoende om het probleem op te lossen, dan kun je kiezen uit een aantal stappen:

- Een onderhoudsprocedure starten bij de huurcommissie. Voor deze procedure moet je €25,- 'legeskosten' betalen, maar die krijg je terug als de huurcommissie je in het gelijk stelt. Afhankelijk van de ernst van de klacht beslist de huurcommissie tot welk niveau de huur wordt verlaagd. Deze huurverlaging moet voor de verhuurder een prikkel zijn om de onderhoudsproblemen op te lossen.
- Het gebrek zelf (laten) verhelpen en de redelijke kosten van de reparatie verrekenen met de kale huur. Het spreekt vanzelf dat je deze stap niet moet zetten als je ook een onderhoudsprocedure bij de huurcommissie bent gestart.

- De dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente inschakelen. De gemeente kan op grond van de Woningwet een eigenaar aanschrijven en verplichten om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren.
- Een procedure aanspannen bij de rechter.

Onderneem eventuele stappen bij voorkeur in overleg met andere kamerbewoners uit jouw pand. Vaak hebben die met dezelfde problemen te kampen en samen sta je een stuk sterker.

Let op! Veel huurders denken dat het logisch is te stoppen met het betalen van de huur als de verhuurder zich niet houdt aan zijn onderhoudsverplichting. Doe dit echter nooit. Het is niet toegestaan om voor eigen rechter te spelen. Doe je dat toch, dan loop je het risico op straat te worden gezet.

De huurcommissie

De huurcommissie is een onafhankelijke rijksinstantie die bij huurgeschillen tussen huurder en verhuurder bemiddelt. Zij doen uitspraken en geven advies bij geschillen over de huurprijs bijvoorbeeld. Als je problemen hebt met je verhuurder kun je op het spreekuur van het secretariaat terecht, maar je kunt er ook terecht voor alle andere informatie over huren en verhuren. Het centrale secretariaat zit in Den Haag, bereikbaar op het telefoonnummer 0800-4887243 (0800-huurcie). Het indienen van een verzoek voor een procedure kost € 25,- . Voor meer informatie kun je kijken op www.huurcommissie.nl of langskomen bij de HousingDesk. De huurcommissie kan de verhuurder niet verplichten om onderhoudsgebreken te herstellen. Wel kunnen ze een (tijdelijke) huurverlaging instellen. De gemeente (bouw- en woningtoezicht) of de kantonrechter kunnen wel verbeteringen afdwingen. Bij een procedure via de kantonrechter is het verstandig contact op te nemen met een Bureau voor Rechtshulp.

Bijlage: Het Puntensysteem per 1 oktober 2015

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 oktober 2015

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,08	41	83,43	81	164,72	121	246,08	161	327,40
2	4,10	42	85,45	82	166,79	122	248,12	162	329,44
3	6,15	43	87,48	83	168,80	123	250,12	163	331,47
4	8,20	44	89,51	84	170,85	124	252,15	164	333,51
5	10,22	45	91,54	85	172,89	125	254,18	165	335,54
6	12,27	46	93,57	86	174,92	126	256,23	166	337,56
7	14,31	47	95,61	87	176,95	127	258,28	167	339,60
8	16,35	48	97,65	88	178,99	128	260,31	168	341,62
9	18,39	49	99,70	89	181,00	129	262,34	169	343,68
10	20,42	50	101,72	90	183,05	130	264,38	170	345,71
11	22,42	51	103,76	91	185,08	131	266,40	171	347,71
12	24,45	52	105,78	92	187,12	132	268,44	172	349,76
13	26,49	53	107,84	93	189,14	133	270,48	173	351,80
14	28,53	54	109,86	94	191,18	134	272,51	174	353,85
15	30,57	55	111,90	95	193,24	135	274,52	175	355,85
16	32,59	56	113,91	96	195,26	136	276,57	176	357,91
17	34,63	57	115,93	97	197,29	137	278,61	177	359,93
18	36,68	58	117,98	98	199,32	138	280,65	178	361,98
19	38,71	59	120,01	99	201,35	139	282,68	179	364,00
20	40,74	60	122,05	100	203,40	140	284,71	180	366,04
21	42,76	61	124,08	101	205,41	141	286,74	181	367,08
22	44,78	62	126,12	102	207,44	142	288,77	182	368,14
23	46,83	63	128,15	103	209,47	143	290,82	183	369,20
24	48,84	64	130,19	104	211,50	144	292,85	184	370,27
25	50,89	65	132,24	105	213,56	145	294,85	185	371,30
26	52,91	66	134,27	106	215,58	146	296,89	186	372,36
27	54,97	67	136,25	107	217,62	147	298,95	187	373,40
28	57,00	68	138,30	108	219,67	148	300,97	188	374,47
29	59,03	69	140,35	109	221,67	149	302,99	189	375,49
30	61,06	70	142,37	110	223,72	150	305,05	190	376,57
31	63,09	71	144,41	111	225,74	151	307,05	191	377,61
32	65,13	72	146,43	112	227,77	152	309,11	192	378,68
33	67,15	73	148,47	113	229,80	153	311,12	193	379,71
34	69,17	74	150,51	114	231,83	154	313,17	194	380,77
35	71,21	75	152,57	115	233,87	155	315,20	195	381,82
36	73,25	76	154,58	116	235,90	156	317,23	196	382,88
37	75,28	77	156,62	117	237,96	157	319,28	197	383,94
38	77,33	78	158,62	118	239,99	158	321,30	198	385,00
39	79,36	79	160,68	119	242,01	159	323,34	199	386,05
40	81,40	80	162,70	120	244,04	160	325,38	200	387,11

Voor een uitgebreider overzicht mbt. tot het Puntensysteem per 1 Oktober 2015 kunt u terecht op de site van de Rijksoverheid –

<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/circulaires/2015/07/14/circulaire-aanpassingen-woningwaarderingstelsel-wws.html>

Wanneer je als huurder de indruk hebt dat je teveel betaald neem dan contact op met de HousingDesk.

Handige adressen

HousingDesk Wageningen

Generaal Foulkesweg 37
6703 BL Wageningen
0317-48 31 43
info@housingdeskwageningen.nl
www.housingdeskwageningen.nl
Open op maandag t/m vrijdag, 10-16 uur

Idealis

Duivendaal 1
6701 AP Wageningen
0317-472501
www.idealis.nl

De Woningstichting

Olympiaplein 26
6707 EN Wageningen
0800-0317
www.de-woningstichting.nl

Resource

Akkermaalsbos 12
6708 WB Wageningen
0317-484020
www.resource.wur.nl

Lokale bladen

www.veluwepost.nl
www.stadwageningen.nl
www.hoogenlaag.nl

Huurcommissie Arnhem

Pels Rijckenstraat 1
6814 AG Arnhem
0800-4887243
www.huurcommissie.nl

Sociaal raadsliden

't Palet, Rooseveltweg 408-h
6707 GX Wageningen
0317-468830
Tel. spreekuur: ma t/m do, 9-10 uur
Voor afspraak bellen tussen 10-12 uur

Gemeente Wageningen

Postadres: Postbus 1
6700 AA Wageningen
Of het bezoekadres: Markt 22
0317-492911
www.wageningen.nl

Vrije sector verhuur:

Van der Vorm vastgoed
010-4369218
www.vormvastgoed.nl

Dynamis ABC

026-3572111

Breunissen Makelaars

0318-653666
www.breunissen.nl

Ad-Hoc vastgoedbeheer

026-3639305
www.adhocbeheer.nl

Overige handige adressen

www.kamernet.nl
www.huurcommissie.nl
www.juridischloket.nl
www.woonbond.nl
www.toeslagen.nl
www.rijksoverheid.nl