

ADDENDUM ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE IN HET KADER VAN DE WET GOED VERHUURDERSCHAP.

Per 1 juli 2023 is de verhuurder en/of de huurbemiddelaar verplicht om u (de huurder) over de onderstaande zaken in te lichten. Indien u verdere vragen heeft over de zaken in dit addendum of indien u klachten heeft over uw verhuurder en/of de huurbemiddelaar, kunt u contact opnemen met het meldpunt dat daarvoor is ingericht in de gemeente waarin u woonachtig bent, uw verhuurder of de Rijksoverheid. De informatie in dit document is afkomstig van de Rijksoverheid en is tevens beschikbaar via onderstaande link:

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

WELKE VERSCHILLENDE SOORTEN HUURCONTRACTEN ZIJN ER VOOR EEN WONING?

Er bestaan tijdelijke huurcontracten, vaste huurcontracten en doelgroepencontracten voor de verhuur van een woonruimte. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang je de woning kan huren.

Tijdelijk huurcontract

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. De huurder mag wel tussentijds opzeggen.

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

Vast huurcontract

Bij een vast huurcontract is er geen einddatum afgesproken. Deze contracten moeten daarom worden opgezegd om te beëindigen. De verhuurder kan soms opzeggen, maar de huurder kan ook opzeggen.

Doelgroepencontract 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.

Sociale huur of vrijesectorhuur

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 VERHUURDER BIJ EEN HUURCONTRACT VRAGEN?

Soms vraagt een verhuurder extra kosten als u een huurcontract tekent. Bijvoorbeeld overnamekosten of een waarborgsom. Uw verhuurder mag geen sleutelgeld vragen.

Voorbeelden extra kosten bij huurcontract

- sleutelgeld
- overnamekosten
- een waarborgsom
- verhuurkosten
- bemiddelingskosten

Verhuurder mag geen sleutelgeld vragen

Uw verhuurder mag geen sleutelgeld vragen. Sleutelgeld is een bedrag dat een verhuurder soms vraagt bij een huurcontract. 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 bon. Is er geen bon, 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.

Overnamekosten voor achtergebleven spullen in de huurwoning

De vorige huurder laat soms spullen achter in de woning. Neemt u de spullen over, dan betaalt u hier vaak 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. Die zitten in de huur.

De waarborgsom betalen

Als uw huurcontract ingaat betaalt u vaak een waarborgsom. Een waarborgsom vragen mag van de wet, maar mag maximaal twee maanden kale huur zijn. Voor contracten die voor 1 juli 2023 zijn afgesloten mag dit maximaal drie 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 energiestatatievergoeding 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.

Verhuurkosten

Een verhuurder maakt verhuurkosten als hij een woning verhuurt. Dit zijn bijvoorbeeld:

- kosten om een huurcontract te maken;
- kosten om nieuwe huurders de woning te laten zien.

Uw verhuurder mag verhuurkosten vragen. Maar die kosten moeten redelijk zijn in relatie tot de werkzaamheden. Te veel betaalde verhuurkosten vraagt u terug via de rechter. Vraag hierover eerst advies van het Juridisch Loket.

Bemiddelingskosten

U betaalt bemiddelingskosten aan een makelaar die u aan een woning helpt. Deze brengt u dan in contact met de verhuurder.

Heeft u een makelaar om hulp gevraagd? Maar werkt deze ook voor uw verhuurder? Dan mag hij u niet om een vergoeding vragen. Ook niet als de verhuurder niet betaalt voor zijn diensten.

Te veel of onterecht betaalde kosten kunt u terugvragen. Neem hiervoor contact op met De Geschillencommissie. Is uw verhuurder of makelaar hier niet bij aangesloten? Dan kunt u dit melden bij uw gemeente of naar de rechter stappen.

WELKE KOSTEN ZIJN VOOR DE HUURDER EN WELKE VOOR DE VERHUURDER?

Groot onderhoud is voor rekening van de verhuurder. Voorbeelden zijn buitenschilderwerk en een nieuwe cv-ketel. Als huurder bent u verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud. Denk aan een nieuwe wc-bril of een leertje in de kraan. Lost de verhuurder de problemen niet op? Vraag dan de Huurcommissie om uw huur te verlagen.

Onderhoud huurwoning:

Onderhoud huurwoning		
Onderhoud	Rekening huurder	Rekening Verhuurder
Schilderwerk	Witten van binnenmuren en plafonds	Buitenschilderwerk
	Schilderen van binnen houtwerk	
	Behangen van binnenmuren	
Vorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk	Plamuren	
	Opvullen van gaatjes, butsen	
	Dichten van kleine krimp-scheuren	
Kleine werkzaamheden	Vastzetten van:	
	trapeuningen	
	deurknoppen	
	drempels	
	elektrische schakelaars	
	stopcontactdozen	
	deurbellen	
	vloerroosters	
	plafondroosters	
	sleutels van sloten (binnen en buiten)	
Onderdelen en bestanddelen woning	Vernieuwing van:	
	leertjes voor de kraan	
	onderdelen van kranen	
	deurknoppen	
	sloten	
	hang-en-sluitwerk	
	vloerroosters	
	plafondroosters	

	sleutels van sloten (binnen en buiten)	
	garnituur voor douche en toilet	
	garnituur wc	
	elektrische schakelaars	
	stopcontactdozen	
	deurbellen	
	kabelaansluitingen	
	telefoonaansluitingen	
	computeraansluitingen	
	onderdelen van datanetwerken	
Scharnieren, sloten, kranen etc.	Oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen	Grote reparaties, vernieuwing
Bevriezen van kranen	Bevriezen van kranen voorkomen	
	Nieuwe lampen (peertjes, spotjes, tl-buizen e.d.) in verlichting in/aan:	Vervanging van lamparmaturen (verlichtingsconstructies) in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte
	ruimte voor bewoners samen, zoals hal, trapportaal	
Lampen	buitenkant van de woning	
Ruiten en ingebouwde spiegels	Beschadigde en kapotte ruiten vernieuwen en spiegels	
	Ontluchten en bijvullen van cv-installatie	
	Opnieuw starten van de cv-installatie na uitval	Reparaties, controle, vernieuwing
	Vernieuwen van filters	
Technische installaties binnen de woning	Schoonhouden van roosters	
Tochtwering	Vastmaken en onderhouden van materiaal tegen tocht	
Onderdelen buiten de woning	Onder andere vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder	Vernieuwing bij slijtage
	Tuin maken. Als er voor het eerst iemand in de woning gaat wonen	Als er voor het eerst iemand in de woning gaat wonen:
	Onderhoud aan:	Maken van opritten
		Toegangspaden
Tuinen, terreinen, opritten en afscheidingen	tuin,	eenvoudige afscheiding met de burens.
	terrein	
	opritten	Grote reparaties en vernieuwing
	schutting, heg of muur	

Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen	Schoonmaken, vegen en ontstoppen als de huurder er bij kan	Grote reparaties, vernieuwing
Riool	Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool. Tot het aansluitpunt vanuit de woning op het gemeenteriool	
Vuilstortkoker, Vuilniscontainerruimte	Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voor zover voor de huurder bereikbaar	Reparaties
Woning	Schoonhouden	
Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen	Wassen en schoonhouden van:	
	binnen en buitenkant van de ruiten	
	kozijnen	
	deurposten	
	geverfd houtwerk en andere geverfde onderdelen.	
Ongedierte	Verwijderen van vlooiën, mieren, wespen, luizen	Verwijderen van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen
Goten en regenafvoeren	Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar	Vernieuwing en reparaties
Rondslingerend afval	Regelmatig verwijderen	
Graffiti	Verwijderen graffiti. Behalve:	
	als de kosten te hoog zijn	
	als de huurder er niet bij kan.	
Zink- en beerputten en septictanks	Zink- en beerputten leegmaken. En septictanks	

Besluit kleine herstellingen

De regels voor klein onderhoud staan in het Besluit kleine herstellingen.

Vraag huurverlaging aan

Meld slecht onderhoud bij uw verhuurder en vraag hem om dit te repareren. Repareert uw verhuurder het probleem nog niet? Stap dan 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 commissie ernstig vindt.

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.

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 vanaf 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 dan een uitspraak van de kantonrechter vragen. 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 huurprijs¹ 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.

Staan er in uw huurcontract geen afspraken over het voorleggen van geschillen aan de Huurcommissie? Voor zulke geschillen kunt u naar de kantonrechter. Let op: voor geschillen over de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging na woningverbetering kunt u nog wel naar de Huurcommissie. Ook als dit niet in uw contract staat.

*Deze overeenkomst mag uitsluitend worden gebruikt door leden van VBO.
Copyright VBO 2023_*

¹ U kunt door middel van de WWS-tool op de website van de rijksoverheid nagaan hoe uw huis wordt gewaardeerd aan de hand van de puntentelling binnen het woningwaarderingstelsel:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/03/14/wws-rekentool>

AANVULLENDE GEDRAGINGEN VOOR MAKELAARS HUUR INGESCHREVEN BIJ DE STICHTING CERTIFICERING VOOR MAKELAARS (art. 17)



De bij SCVM ingeschreven makelaar:

- a. Onderschrijft geen onderscheid te zullen maken op basis van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte of leeftijd. En zorgt voor een goede omschrijving m.b.t. het afwijzen van racisme en discriminatie in zijn eigen werkdocumenten.
- b. Onderschrijft waar mogelijk gebruik te zullen maken van een door de SCVM erkend platform of proces dat de selectie van huurders en toewijzing van woningen zo objectief mogelijk maakt aan de hand van relevante criteria.
- c. Onderschrijft niet in te gaan op discriminatoire of racistische verzoeken van opdrachtgevers.
- d. Onderschrijft geen onwettige bemiddelingskosten of andere onwettige aanverwante kosten door te rekenen aan de huurder.
- e. Onderschrijft geen misbruik te zullen maken van de (financieel) preciaire situatie van sommige personen en bevolkingsgroepen wat zou resulteren in woonsituaties die niet voldoen aan zaken die betrekking hebben op de brandveiligheid, overbewoning, onrechtmatige onder-of kamerverhuur of onhygiënische woonsituaties.
- f. Voldoet aan alle gestelde voorwaarden die de (lokale) overheid koppelt aan een eventueel vergunningsstelsel daar waar de verhuurbemiddelaar zijn beroep uitvoert.
- g. Zal participeren aan eventuele door SCVM verplichte cursussen, informatiesessies en/of opleidingen in het kader van Permanente Educatie.
- h. Staat toe dat eventuele audits, mystery calls en andere onderzoeken kunnen plaatsvinden.

Check of een makelaar is ingeschreven bij SCVM via www.scvm.nl