

Kamerboek

Alle informatie voor
wanneer
je op kamers gaat



The English edition of this book, our Housing Guide, can be found on our website: **www.groningerstudentenbond.nl**.

Al het materiaal in dit Kamerboek is bedoeld om (aankomende) studenten voor te lichten over hun rechten en plichten als huurder en het geven van tips voor het vinden van een kamer in Groningen. Dit boekje wordt gratis verstrekt en alle tips en informatie mogen gratis worden gebruikt. Het is toegestaan de teksten te gebruiken en te vereenvoudigen voor niet-commerciële doeleinden, mits verwezen wordt naar de oorspronkelijke bron.

Groninger Studentenbond

Bezoekadres

Muurstraat 16

9712 EN Groningen

+31 50 363 4581 / bestuur@groningerstudentenbond.nl

www.groningerstudentenbond.nl

Huurteam

+31 50 363 4675 / huurteam@groningerstudentenbond.nl

Jurdisch Steunpunt

+31 50 363 4675 / steunpunt@groningerstudentenbond.nl

Meldpunt Ongewenst Verhuurdersgedrag

mov@groningerstudentenbond.nl

Openingstijden

Maandag: 12.00 – 17.00

Dinsdag: 12.00 – 17.00

Woensdag: 12.00 – 17.00

Donderdag: 12.00 – 17.00

Vrijdag: 12.00 – 17.00 (enkel bestuur)

Zaterdag: gesloten

Zondag: gesloten

2018-V1-EN, illustrations created by Freepik

Wat is de Groninger Studentenbond?

De Groninger Studentenbond (GSb) is een vakbond voor en door studenten in Groningen. Dit betekent dat de GSb opkomt voor de belangen van iedereen die in Groningen aan een hoger onderwijsinstelling studeert. Wij zetten ons onder andere in voor verbetering van onderwijs, huisvesting, openbaar vervoer en de inkomenspositie van studenten.

Om ons hierbij te helpen, hebben wij meerdere werkgroepen en commissies die studenten helpen bij problemen met huisvesting, onderwijs, werk en andere vragen. Bij het Juridisch Steunpunt kan iedere student vertrouwelijk met vragen, klachten en problemen terecht. Je bereikt het Juridisch Steunpunt door te bellen (050-3634675), te mailen (steunpunt@groningerstudentenbond.nl) of even binnen te lopen.

Daarnaast helpt het Huurteam onder andere met conflicten tussen huisbaas en student, te hoge huurprijzen, te hoge bemiddelingskosten en andere problemen of vragen op het gebied van huisvesting. Het Huurteam is bereikbaar door te bellen (050-3634675) door te mailen (huurteam@groningerstudentenbond.nl) of even binnen te lopen.

Als je je wilt inzetten voor studenten of je hebt gewoon een vraag, dan ben je van harte welkom op ons kantoor, maar je kunt natuurlijk ook bellen of mailen. De koffie en thee staan altijd klaar. Hoe meer leden, hoe sterker we staan, dus word lid! Voor maar 10 euro per jaar, of zelfs 0 euro in de KEI-week, kunnen wij ons blijven inzetten voor studenten en belangrijke informatie, zoals het Kamerboek, blijven verstrekken.



Inhoudsopgave

Algemeen	5
1. Een kamer zoeken in Groningen	6
1.1 Leuke studentenbuurten	6
1.2 Openbaar vervoer	7
1.3 Een kamer vinden	8
1.4 Voor- en nadelen van de verschillende opties	10
2. Nederlands huurrecht	12
2.1 Nederlandse wet- en regelgeving	12
2.2 Huurbescherming	12
2.3 Prijzen maximale huur	13
2.4 Verplichtingen van de huurder en de verhuurder	14
2.5 Informatie over jouw contract	16
2.6 Bemiddelingskosten	19
2.7 Huurtoeslag	20
2.8 Samenvatting	20
3. Juridische hulp	21
3.1 Huurcommissie	21
3.2 Huurteam	21
3.3 Meldpunt Ongewenst Verhuurdersgedrag (CPAL)	22
3.4 Werkgroep Huisvesting	22
4. To-do lijst	23

Algemeen

Het vinden van een kamer in Groningen kan best lastig zijn. De meeste studenten vinden binnen drie maanden een kamer. Toch blijft het belangrijk om op tijd te beginnen met zoeken! Dit boekje helpt je al een eind op weg: in het eerste deel staan tips, informatie en feiten over het zoeken naar kamers in Groningen. Als je een kamer hebt gevonden, kun je het tweede deel van het boek erop naslaan over huurprijzen, je rechten en plichten als huurder, huursubsidie en waar je verder op moet letten als je eenmaal een kamer hebt. Dit is dus ook interessant voor mensen die al langer in Groningen wonen!

Veel succes en mocht je nog vragen hebben, kom gerust bij de GSb langs of benader ons Juridisch Steunpunt of Huurteam. Het Juridisch Steunpunt en Huurteam kunnen je altijd helpen met vragen, klachten en problemen. We hebben goed geschoolde medewerkers met kennis van alle relevante wetten en regelingen over huisvesting, maar ook bijvoorbeeld onderwijs-, arbeids- en sociale zekerheidsrecht.

1. Een kamer zoeken in Groningen

1.1 Leuke studentenbuurten

De universiteit heeft de meeste faculteiten in het centrum, of op Zernike. De Hanze Hogeschool heeft nagenoeg alle locaties op het Zernike-terrein.

Als student wil je natuurlijk een beetje leuk wonen en de buurt kan dan erg belangrijk zijn. Veel Groningse studenten wonen in het binnenstadsgebied, waarbij je binnen 5 minuten op het Broerplein (UB en Academiegebouw), kroeg, terras, winkels (en alles wat studenten maar belangrijk vinden) bent. De omliggende buurten, zoals de Zeeheldenbuurt, Schildersbuurt, Oosterpoort, Oosterparkwijk, Rivierenbuurt en Korrewegwijk zijn leuke buurten waar veel gezinnen en studenten wonen en waar veel winkels te vinden zijn. Buurten zoals Vinkhuizen en Selwerd worden ook steeds populairder onder studenten, maar deze buurten liggen relatief ver van het centrum af. Beide buurten liggen daarentegen dicht bij het Zernikecomplex (RUG & Hanze).

Bekijk van te voren wat je belangrijk vindt: wil je dicht bij de universiteit of bij het station wonen? Of wil je elke nacht van de kroeg kruipend naar je huis kunnen gaan?



1.2 Openbaar vervoer



Deze kaart laat zien waar alle buurten gesitueerd zijn.

1 Centrum

2 Oosterparkwijk

3 Korrewegwijk

4 Selwerd

5 Paddepoel

6 Vinkhuizen

7 Oranjewijk

8 Schildersbuurt

9 Zeeheldenbuurt

10 Rivierenbuurt

11 Oosterpoort

12 Tuinbouwbuurt

Veel is te fietsen, maar wil je dit niet, dan kun je altijd de bus pakken. De buslijnen naar Zernike zijn: 1, 2, 9, 15 en 171. Buslijnen naar het UMCG zijn: 5 en 7. Buslijnen naar de Grote Markt zijn: 1, 3, 4, 5 en 10. Al deze buslijnen beginnen op Centraal Station. Helaas rijden de bussen 's nachts niet. Als je iets te laat uit de kroeg komt kruipen, zul je dus een taxi moeten nemen.

1.3 Een kamer vinden

Je kunt op veel verschillende manieren een kamer vinden. Wij zetten de meest succesvolle en meest gebruikte manieren op een rijtje voor je.

Sociale media

Het is tegenwoordig een stuk makkelijker om een kamer te vinden via sociale media, dan via websites op internet. Daarnaast is het gratis en heb je direct contact met verhuurders. Er zijn een aantal openbare groepen waar kamers aangeboden worden via Facebook: 'Kamers in Groningen' en 'Rooms/housing/kamers Groningen'. Wees je er wel bewust van dat jouw advertie openbaar is en iedereen erop kan reageren. Er zijn ook gevallen van fraude geweest. Let hier goed op. Het is niet gebruikelijk dat je een aanbetaling moet doen voordat je de kamer ziet.

Internet

Op internet zijn veel sites waarop kamers worden aangeboden of gezocht. Vaak moet je, vooral voor de sites met meer aanbod zoals kamernet.nl, betalen om te kunnen reageren op de kamers die worden aangeboden. Het beste is vrienden en collega-studenten te vragen naar hun ervaringen met specifieke kamersites. Je kan ook altijd proberen te zoeken naar kamers op meer algemene sites als marktplaats.nl waar particulieren soms iets aanbieden. Bekende internetsites voor kamers zijn: www.kamers.nl, www.kamersgroningen.nl en www.kamernet.nl. Voor veel van deze sites moet je betalen en er is veel concurrentie. Laat je niet ontmoedigen door een afwijzing; gewoon blijven reageren!

Studentenverenigingen

Veel studentenverenigingen hebben eigen huizen en facebookpagina's waarmee je aan een kamer kunt komen. Sowieso vergroot je je netwerk door actief te worden bij een van de tientallen verenigingen die Groningen rijk is. Voorbeelden van grote (studenten)verenigingen in Groningen zijn onder andere: Vindicat, Albertus, Dizkartes, G.C.H.C. (studentenhockeyclub), Gyas (roeivereniging) en Cleopatra Groningen.

Woningcorporaties

Woningcoöperaties zijn betrouwbare organisaties die goeie kamers aanbieden voor een redelijke prijs. De coöperaties bieden vaak zelfstandige appartementen, gedeelde appartementen en kamers aan. In Groningen zijn de volgende woningcoöperaties te vinden: Lefier, Patrimonium, Nijestee en de Huismeesters. Hou er rekening mee dat je alleen een kamer kan krijgen via een woningcoöperatie door je te registreren op www.woningnet.nl. Op deze website krijg je punten voor elke maand die je ingeschreven staat. Deze punten kun je gebruiken om een kamer te krijgen. Het duurt een tijd om genoeg punten te sparen voor een kamer, dus begin vroeg!

Makelaars en commerciële kamerbemiddelingsbureaus

Makelaars en kamerbemiddelingsbureaus zoeken voor jou naar een kamer, waarbij ze jouw voorkeur meenemen. Ze hebben vaak een grote voorraad woningen en kunnen makkelijk in contact komen met verhuurders.

Houd in de gaten dat je geen bemiddelingskosten betaalt. Als je er wel voor kiest om deze te betalen, zorg dat je een duidelijk betalingsbewijs krijgt. Als je de bemiddelingskosten wel hebt betaald, kun je proberen deze terug te vorderen. Bij bedragen onder de € 500 is terugvorderen bijna onmogelijk. Bij bedragen boven de € 500 zijn de mogelijkheden wat betreft terugvorderen groter. Ook is er in Groningen een aantal commerciële kamerbemiddelingsbureaus voor particuliere kamers. De inschrijfkosten zijn relatief hoog en bemiddelaars vragen vaak hoge bemiddelingskosten, bijvoorbeeld een maand huur.

Bovendien is de kwaliteit van een kamer van een bemiddelaar niet gegarandeerd. Pas daarom bij deze bureaus op dat je niet veel te veel betaalt voor een kamer die dat eigenlijk niet waard is. Daarbij worden er snel kosten in rekening gebracht die nooit gemaakt zijn door het bureau. Bij bemiddelingskosten moet je je dus afvragen wat de kamer je waard is, want als je weigert de kosten bemiddelingskosten te betalen kun je waarschijnlijk ook fluiten naar de kamer.

1.4 Voor- en nadelen van de verschillende opties

Woningcorporaties

Voordelen

- + Goede dienstverlening
- + Onderhoud geregeld
- + Eerlijke huurprijs

Nadelen

- Inschrijfkosten
- Vaak lange wachtlijsten

Makelaars / bemiddelingsbureaus

Voordelen

- + Er wordt voor je gezocht
- + Vaak snel resultaat

Nadelen

- (Zeer) hoge illegale kosten
- Onderhoud kan lang duren
- Mogelijk oneerlijke huur

Internet (kamernet.nl, papayo.nl)

Voordelen

- + Gratis
- + Groot aanbod
- + Persoonlijk contact

Nadelen

- Vaak hospiteren
- Lang niet altijd reactie
- Veel concurrentie

Heb jij problemen met je huur?

© Thomas Geersing

**NEEM CONTACT OP MET
HET HUURTEAM**

+ 31 50 363 4675

huurteam@groningerstudentenbond.nl



2. Nederlands huurrecht

2.1 Nederlandse wet- en regelgeving

Nadat je een kamer gevonden hebt, is het natuurlijk belangrijk dat je huurcontract goed in elkaar zit. Het lijkt misschien raar, maar de meeste huisbazen weten weinig over de Nederlandse wet- en regelgeving omtrent huisvesting. Hierdoor kloppen veel contracten niet waardoor het des te belangrijker is dat jij als huurder weet wat wel en wat niet mag. Je contract is niet bindend wanneer de bepalingen in het contract tegen de wet zijn, zelfs wanneer je al getekend hebt. In dat geval is je contract namelijk onwettig en zit je niet vast aan je contract.

Op deze manier ben je beschermd tegen onwettige bepalingen in het contract. In de volgende alinea's worden de meest belangrijke rechten, plichten en regels genoemd en uitgelegd.

2.2 Huurbescherming

Als huurder ben je goed beschermd door de wetgeving, wat bijvoorbeeld betekent dat je huisbaas je niet zomaar uit je kamer kan zetten. Er zijn een aantal uitzonderingen waarin je huisbaas je wel uit je kamer kan zetten. De regels omtrent deze uitzonderingen zijn echter erg strikt, waardoor je niet zomaar uit je kamer gezet kan worden.

De uitzonderingen op een rijtje

- Als jij langer dan drie maanden geen huur betaalt of voor ernstige overlast zorgt, kan het zijn dat je huisbaas het recht heeft om je uit je kamer te zetten.
- Wanneer de huisbaas het huis moet gebruiken voor zichzelf (of familie in de eerste graad). Hierbij geldt dat de huisbaas geen andere keuze heeft en de belangen van de huisbaas zwaarder dan die van de huurder wegen. Je huisbaas is dan wel verplicht je een financiële vergoeding te geven.
- Indien het huis gerenoveerd is en de energiekosten bijvoorbeeld dalen, dan kan je huisbaas het contract wijzigen. Op het moment dat jij dit contract weigert kan het zo zijn dat je huisbaas een legitieme reden heeft om een andere huurder te zoeken.

- Vanaf 1 juli 2016 mogen verhuurders woningen verhuren aan doelgroepen, zoals studenten of jongeren. Wanneer je niet meer tot de doelgroep behoort, mag je verhuurder het huurcontract beëindigen. Is de woning bestemd voor de doelgroep 'student' en kan je geen bewijs van inschrijving meer aanleveren, dan mag je verhuurder je eruit zetten om de woning weer aan nieuwe studenten te verhuren.

2.3 Prijzen maximale huur

Er zijn specifieke en bindende regels over de maximale huur die de huurbaas mag vragen voor een kamer of een appartement. De Huurcommissie heeft duidelijke regels over hoeveel een kamer maximaal mag kosten. Factoren die hierbij van belang zijn, zijn het aantal vierkante meters, de onderhoudsstaat van het pand, de grootte van de keuken, etc. De locatie is niet van belang, dus het maakt niet uit of het gebouw waarin je woont in het centrum of buiten het centrum ligt. De enige kanttekening hierbij is dat als het gebouw een beschermd stads- of dorpsgezicht of een monument is, de verhuurder iets meer huur mag vragen.

Er is dus een maximaal toegestane huurprijs, maar er is geen orgaan die dit controleert. Dit betekent dat veel verhuurders vaak met succes proberen om hogere huurprijzen te vragen. Gelukkig zijn er organisaties, zoals de GSB, die gratis voor je kunnen controleren of je te veel huur betaald. We helpen je met contact opnemen met je huisbaas en als het nodig is helpen we je om een procedure te starten bij de Huurcommissie.

Als je je afvraagt of je te veel huur betaald, kan je ons Huurteam om advies vragen. Zij kunnen dan voor je controleren of de huurprijs die je betaald wettelijk toegestaan is. Je kan dan zelf beslissen of je een procedure wil starten. Een goede relatie met je verhuurder is van groot belang, dus het is goed om voordat je een procedure start bij de Huurcommissie in overleg te gaan met je verhuurder. Ook al is de verhuurder niet verplicht om de huur te verlagen naar de maximaal toegestane huur, een procedure starten is de laatste optie. Ons Huurteam bestaat uit ervaren rechtenstudenten die je kunnen helpen met deze situaties en je persoonlijk advies

geven.

Geliberaliseerde huurmarkt

Alles wat hiervoor stond geldt niet voor huurders als je een geliberaliseerde huurprijs hebt. Als je een geliberaliseerde huurprijs hebt, gelden de regels voor de vrije huursector. Per 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens 720,42 euro. Als de kale huurprijs in je contract hoger is dan 720,42 euro zijn de huurrecht regels, met uitzondering van een paar, niet op je contract van toepassing. Dit betekent dat er dan geen maximum toegestane huur is en er geen maximum percentage is voor de jaarlijkse huurverhoging waar de huurbaas zich aan moet houden. Je komt ook niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Als je een geschil hebt met je huisbaas kan je niet terecht bij de Huurcommissie, maar moet je naar de rechtbank. Als je echter binnen zes maanden nadat je contract is begonnen naar de Huurcommissie gaat, kan de Huurcommissie nog steeds kijken of je te veel huur betaald. Als de Huurcommissie besluit dat de huur op of onder de liberalisatiegrens van 720,42 euro hoort te liggen, zullen ze de huurprijs verlagen en zal het contract geen geliberaliseerd huurcontract meer zijn.

Het gebeurt vaak dat de huisbaas één contract heeft met een van de huurders in het huis, die dan de hoofdhuurder wordt genoemd. De hoofdhuurder heeft dan weer huurcontracten met de andere huurders in het huis. Als er vier studenten in een huis wonen, maken drie van de vier studenten het geld over naar de hoofdhuurder. De hoofdhuurder maakt de gehele huurprijs dan weer over naar de verhuurder. Dit betekent dat de huurprijs ver boven de liberalisatiegrens ligt. De hoofdhuurder kan in dit geval niet om een huurverlaging vragen. Als een van de andere huurders een huurprijsverlaging wil, zal die huurder de hoofdhuurder moeten aanspreken.

2.4 Verplichtingen van verhuurder en huurder

Ten eerste is de huisbaas verplicht om een appartement of kamer beschikbaar te stellen. Ten tweede moet de verhuurder bepaalde schade repareren, zoals gaslekken of gebroken ramen.

De algemene regel is dat de verhuurder de reparatie moet betalen als de huurders vragen om een reparatie. Sommige reparaties moeten wel betaald worden door de huurders. Of je wel of niet moet betalen hangt af van de soort reparatie en de kosten van de reparatie.

Reparaties die betaald moeten worden door de verhuurder

- Lekken
- Rottend hout vervangen
- Gebroken ramen en kozijnen, als het niet de schuld is van de huurders

Reparaties die betaald moeten worden door de huurder

- Kleine reparaties
- Ontstoppen van gootsteen

Dit zijn slechts wat voorbeelden. De overheid heeft een lijst gemaakt met verschillende types van defecten waarbij staat of de verhuurder of huurder voor de reparatie moet betalen. Deze lijst is gepubliceerd op de website van de overheid. Een regel ter indicatie is dat reparaties boven de 70 euro betaald moeten worden door de huisbaas, en reparaties onder de 70 euro moeten betaald worden door de huurder.

Ten derde is de verhuurder verplicht om onderhoud te verrichten aan het appartement/huis. Als de verhuurder geen of te weinig onderhoud verricht, moet de huurprijs omlaag gaan. Doordat het appartement of de kamer niet meer de originele conditie heeft, is de originele huurprijs niet langer van toepassing. De paragraaf 'Huurcommissie' beschrijft wat je kan doen als je tegen zulke problemen aanloopt en wil weten of je een lagere huurprijs kan gaan betalen. Je kan ook een e-mail sturen naar huurteam@groningerstudentenbond.nl voor hulp.

Als laatste is het de huisbaas niet toegestaan om je kamer binnen te komen, omdat je kamer je privéruimte is en het verboden is om een privékamer te betreden zonder jouw toestemming. De verhuurder mag wel de gemeenschappelijke ruimten controleren en mag vragen om een inspectie van je privékamer.

Het is toegestaan om dit te weigeren.

Als huurder ben je verplicht om de huur op tijd te betalen en om de kamer als woonruimte te gebruiken, en niet voor bedrijfsdoeleinden. Ten tweede mag je geen grote overlast veroorzaken. Als laatste is het verplicht om de verhuurder te informeren over defecten. Het is ook netjes om te doen, want het is in je eigen belang. Hoe sneller je een defect meldt, hoe sneller het gerepareerd kan worden.

2.5 Informatie over jouw contract

Jouw huur is over het algemeen opgedeeld in twee onderdelen: servicekosten en de kale huur. De servicekosten betaal je vooraf aan je huisbaas voor bijvoorbeeld elektriciteit, gas, water, onderhoud en tapijt, terwijl de kale huur alleen de kosten zijn voor het huren van de kamer. Sommige contracten hebben deze kosten niet opgesplitst en bieden een alles-in-één prijs. Een dergelijke prijs is echter verboden, omdat je niet kan weten wat je betaalt aan kale huur en servicekosten.

Kale huurprijs-verhoging

Jouw huisbaas mag de kale huurprijs ieder jaar met een maximaal percentage verhogen. Dit percentage bedraagt op dit moment 3,1% voor kamers. Deze verhoging mag niet doorgevoerd worden voor 1 juli van een jaar. Elke verhoging boven dit percentage is niet toegestaan. Als de huurbaas de huur besluit te verhogen, moet hij dit schriftelijk, twee maanden van tevoren laten weten.

Een huurverhoging mag niet als de maximale kale huurprijs daarmee overschreden wordt. De huur mag overigens ook verhoogd worden als er aanzienlijke verbeteringen aan je kamer worden aangebracht. Daarvoor moet de huurbaas schriftelijk een verzoek indienen, waarbij hij de huurverhoging van meer dan 4,1% moet onderbouwen, inclusief een berekening aan de hand van het puntensysteem. Als je er op al deze gebieden niet uitkomt, kun je altijd naar de Huurcommissie. Twijfel je hierover, dan kun je altijd contact opnemen met het Huurteam, via huurteam@ groningenstudentenbond.nl.

Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de huisbaas vraagt voor elektriciteit, gas, water en onderhoud. Deze kosten worden bovenop de kale huurprijs gerekend. Elke maand worden de kosten als voorschot betaald. Dat houdt in dat als de kosten aan het einde van het jaar lager blijken te zijn, je het verschil terugkrijgt. Tegelijkertijd betekent dit ook dat als de kosten hoger blijken te zijn, dat je een narekening krijgt.

Gemiddeld betalen studenten € 70 tot € 80 per maand aan servicekosten, maar dit is erg afhankelijk van de staat van het huis. De huisbaas moet in ieder geval ieder jaar een overzicht van de gemaakte kosten verstrekken. Belangrijk aan dit voorschot is dat dit niet slechts een aantal kostenposten met een cijfertje erachter mag zijn. De huisbaas moet de genoemde kosten verantwoorden met facturen en bonnetjes als je als huurder hierom vraagt.

Wat zijn redelijke servicekosten voor een huurder? Dit hangt natuurlijk af van hoe zuinig de huurders zijn en hoe de isolatie van de woning is, maar gemiddeld gezien is circa € 70,- per maand een redelijk bedrag voor servicekosten voor een student in een onzelfstandige kamer. Hierbij zijn de kosten voor gas, water en elektra gemiddeld €30-50,-. Als de kosten voor gas/water/elektriciteit door de huurder zelf geregeld worden, dan mogen de servicekosten dus maar zo'n € 20,- zijn!

Mocht je als huurder teveel betalen, dan kan je de servicekosten met terugwerkende kracht laten toetsen bij de Huurcommissie. Belangrijk hierbij is dat als je geen overzicht hebt gekregen, dat je er dan nooit op achteruit kan gaan met een procedure. Mocht blijken dat je bij zou moeten betalen, dan hoeft je dit dus niet terug te betalen omdat je nooit een overzicht hebt gekregen. De servicekosten kan je bij de Huurcommissie als volgt toetsen: voor 1 juli moet elke huisbaas een overzicht verstrekt hebben van het jaar ervoor. Als dit overzicht is verstrekt kan vanaf dit moment een procedure gestart worden.

Als er geen overzicht verstrekt is, dan kan de huurder vanaf 1 juli een procedure starten. Dit werkt tot 2,5 jaar terug!

De verhuurder kan de servicekosten verhogen voor zijn huurder. Om het bedrag te rechtvaardigen moet hij echter wel met behulp van de rekeningen aan kunnen tonen dat de kosten ook daadwerkelijk zijn gestegen. Het is sowieso verstandig om jaarlijks te vragen naar de rekeningen of een overzicht van servicekosten, omdat je het te veel aan betaalde servicekosten terug mag vorderen van je verhuurder. Daarnaast kunnen zowel de huurder als de verhuurder een voorstel doen om de kale huurprijs te veranderen. Dit voorstel moet minstens twee maanden voor de voorgestelde datum schriftelijk worden gedaan. In het voorstel moet staan wat de huidige huurprijs, de wijziging, de nieuwe huurprijs, de voorgestelde wijzigingsdatum en de manier en termijn waarop je bezwaar kan maken zijn.

Beëindigen van je contract

Een huurovereenkomst kan alleen door de huurder opgezegd worden. Je huisbaas kan dus niet eenzijdig opzeggen en jou uit je kamer zetten. Als jij niet akkoord gaat, kan alleen door tussenkomst van de rechter de huurovereenkomst beëindigd worden. Die zal kijken of de redenen, die de verhuurder aandraagt, gegrond zijn. Deze kunnen zijn dat de huurder geen goed huurder is (bijvoorbeeld door een betalingsachterstand of ernstige overlast). Of de huurovereenkomst is voor een bepaalde tijd en er is duidelijk afgesproken dat de verhuurder de kamer voor eigen gebruik nodig heeft. En tenslotte is er het geval dat de huurder niet instemt met een redelijk aanbod tot een nieuwe huurovereenkomst (behalve als dit over huurverhoging of verhoging van de servicekosten gaat) of de verhuurder wil het bestemmingsplan, dat op het pand rust, uitvoeren, en jouw huis is eigenlijk niet bedoeld om in te wonen. In vrijwel geen enkel geval komt het voor dat de rechter in het nadeel van de huurder oordeelt, omdat de regels voor ontbinding van een overeenkomst zo strak zijn.

Opzegtermijn

Als je zelf je huur wilt opzeggen moet je dat schriftelijk doen binnen een termijn die gelijk is aan je betaaltermijn (vaak één maand van te voren). Let op: dit is ingaande vanaf de eerste van de volgende maand. Dus op 17 april opzeggen zorgt er voor dat je er op 1 juni uit kan. Als je een huurovereenkomst voor een bepaalde periode hebt kun je niet opzeggen voordat die periode verstreken is (behalve natuurlijk als de verhuurder ermee instemt). Als je een kamer hebt die je een termijn van te voren moet opzeggen en je hebt alleen een nieuwe kamer gevonden, blijf je vaak zitten met één of meer maanden dubbele huur. In samenspraak met je huisbaas kun je meestal zelf iemand zoeken die al in jouw oude kamer wil trekken tegen (een gedeelte van) de huurprijs. Als je onderhuurt, heb je dezelfde huurbescherming (pas als je drie maanden huur hebt betaald) als andere kamerbewoners. Dit geldt wanneer de huur door je onderverhuurder worden opgezegd. Dit geldt echter niet als de huurovereenkomst van degene die onderverhuurt eindigt.

2.6 Bemiddelingskosten

Veel bemiddelingskantoren en makelaars vragen onterecht bemiddelingskosten aan studenten. Bemiddelingskosten zijn normaal gesproken de kosten die een kantoor of makelaar mag vragen wanneer hij of zij een huurder vindt namens de verhuurder. Sinds 2016 is het vragen van bemiddelingskosten verboden als de bemiddelaar bemiddelt voor beide partijen. In dat geval mag hij de bemiddelingskosten alleen in rekening brengen bij de verhuurder en dus niet bij de huurder. Als je als huurder een specifieke zoekopdracht geeft aan de bemiddelaar om een bepaalde kamer voor jou te zoeken, mag de bemiddelaar daar wel kosten voor in rekening brengen.

Gelukkig zet het Steunpunt Bemiddelingskosten Groningen zich voor jou in om bemiddelingskosten terug kunnen vragen. Via hun website behandelen rechtenstudenten de zaken en geven ze studenten gratis juridisch advies. Je hebt wel een bonnetje nodig van het betalen van de bemiddelingskosten.

Over het algemeen geldt dat je het beste de kosten eerst wel kunt betalen, zodat je een kamer hebt. Daarna kun je proberen de onterecht betaalde kosten geheel of gedeeltelijk terugvorderen. Meer informatie over het terugvorderen van bemiddelingskosten kun je vinden op www.steunpuntbemiddelingskosten.nl.

2.7 Huurtoeslag

Ben je van plan om een huis of een appartement te huren? Er is een kans dat je in aanmerking komt voor huursubsidie. Of dat zo is, hangt onder andere af van je leeftijd, de omvang van de kamer en de voorzieningen die je in jouw kamer hebt. De huurtoeslag wordt aangevraagd bij de Belastingdienst.

Als je wil weten of je in aanmerking komt voor huursubsidie, kun je contact opnemen met ons Huurteam. Zij zijn te bereiken op huurteam@groningerstudentenbond.nl. Je kunt ook de voorwaarden lezen door op www.belastingdienst.nl te zoeken op huurtoeslag.

Registratie gemeente

Een ander vereiste voor de huurtoeslag is dat je ingeschreven moet staan bij de gemeente. Je moet je binnen vijf dagen na een verhuizing inschrijven bij de Gemeente Groningen. Dat kun je doen op gemeente.groningen.nl.

2.8 Samenvattend

- Er is een maximumhuurprijs;
- Jouw huurbaas moet naar de Huurcommissie luisteren;
- Je kan niet zomaar je huis uit worden gezet;
- Zowel jij als jouw huisbaas moeten zich aan afspraken houden;
- Service kosten moeten ieder jaar verrekend worden;
- Betaal nooit zomaar bemiddelingskosten, zonder duidelijke omschrijving of een bonnetje.

3. Juridische hulp

Er zijn verschillende manieren waarop je problemen met jouw kamer kunt oplossen. Hieronder vind je precies bij wie je moet zijn met je problemen en vragen.

3.1 Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijk overheidsorgaan dat zich bezighoudt met conflicten tussen huurder en verhuurder over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud en servicekosten. Elke uitspraak van de Huurcommissie is bindend. Je kunt een proces starten bij de Huurcommissie wanneer jij en je verhuurder niet tot een overeenkomst komen en je hulp nodig hebt van een officiële instantie. De proceskosten zijn 25 euro, maar deze krijg je terug wanneer je de zaak wint. Een proces duurt echter wel vrij lang (gemiddeld een aantal maanden) aangezien de Huurcommissie onderzoek moet doen (huurcheck bijvoorbeeld) voordat ze hun beslissing bekend maken.

3.2 Huurteam Groninger Studentenbond

Het Huurteam van de GSb bestaat uit een groep rechtenstudenten die gespecialiseerd zijn in het huurrecht. Ze geven gratis juridisch advies over bijvoorbeeld onderhoud, servicekosten en wie welke gebreken moet betalen. Daarnaast voeren ze gratis huurchecks uit bij studentenkamers en helpen ze je wanneer je te veel huur betaalt, bijvoorbeeld door je bij te staan in een procedure bij de Huurcommissie.

Als een zaak te complex is of wanneer er veel klachten binnen komen over één verhuurder, dan kan het Huurteam de zaak voorleggen aan onze huurrechtadvocaat of de klachten doorgeven aan de gemeente.

Als een zaak gaat over bemiddelingskosten, kun je terecht bij het Steunpunt Bemiddelingskosten Groningen. Ons huurteam stuurt in dat geval jouw zaak ook door.

3.3 Meldpunt Ongewenst Verhuurdersgedrag

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurdersgedrag (MOV) is een samenwerking van de Gemeente Groningen en de Groninger Studentenbond. Elke huurder die te maken heeft met ongewenst gedrag van zijn of haar verhuurder kan hier een klacht over indienen. Dit kan op groningerstudentenbond.nl/mov. Sinds 1 januari 2019 is het MOV gekoppeld aan het vergunningenstelsel. Hierdoor kan de gemeente eerder optreden indien je een klacht indient.

De klachten worden opgeslagen en gedeeld met de gemeente. Als je hulp wilt bij het oplossen van de situatie, kan de klacht gedeeld worden met het Huurteam. De Gemeente gebruikt de data om op te treden tegen verhuurders die zich niet aan de regels houden. Hierbij hebben ze elke klacht hard nodig, dus aarzel niet om een klacht in te dienen!

3.4 Werkgroep huisvesting

De GSb heeft een werkgroep van studenten die zich uitgebreid bezig houden met huisvesting in Groningen. De medewerkers van de werkgroep Huisvesting kijken met een kritische blik naar de problemen die studenten in Groningen ervaren op het gebied van huisvesting. De werkgroep probeert deze problemen op te lossen door aanbevelingen te schrijven voor woningcorporaties, de informatievoorziening naar studenten toe te verbeteren en door te kijken waar studenten behoefte aan hebben.

Als je suggesties of ideeën hebt waarmee we de huisvestingssituatie in Groningen kunnen verbeteren, horen we graag van je! Stuur in dat geval een mail naar housing@groningerstudentenbond.nl.

4. To do lijst

Aangezien we snappen dat je zonet ontzettend veel informatie hebt gekregen, zetten we hier de belangrijkste stappen die je moet nemen nog eens op een rijtje. Succes met jouw studententijd in Groningen!

Een kamer vinden

- ☐ Meld je aan bij een woningcorporatie als je nog een lange tijd in Groningen wil blijven;
- ☐ Schrijf je in op sites die kamers aanbieden en begin zo snel mogelijk met zoeken.

Als je een kamer hebt gevonden

- ☐ Schrijf je in bij de Gemeente Groningen;
- ☐ Kijk of je huurtoeslag kunt krijgen;
- ☐ Onderhoud goed contact met je huurbaas;
- ☐ Vraag een huurcheck aan bij het Huurteam;
- ☐ Veel plezier in Groningen!

Op stage of op reis naar het buitenland?

GGD Groningen helpt je graag op weg!

**Maak een afspraak via ggd.groningen.nl/gezond-op-reis
en krijg korting* op je eerste consult.**

*** op vertoon van je studentenkaart**



GGD
Groningen