

Kamer boek

De handleiding voor studenten die zoeken naar
woonruimte in Groningen

(editie 2023)

For
English
Scan QR



Inhoud

2. *Welkom in Groningen!*
3. / 4. *Studentenhuisvesting, **een introductie***
5. *De verschillende soorten kamers*
6. *Een kamer zoeken*
7. *Populaire studentenbuurten*
8. *Betaalbaar studentenleven*
9. *Soorten huurcontracten*
10. / 11. *Jouw rechten als huurder*
12. *Red Flags*
13. *Steunpunt Huren Groningen*
14. *Colofon*

Welkom in Groningen! ...

namens de Groninger Studentenbond

Van harte welkom in de leukste studentenstad van Nederland! Elk jaar opnieuw komen duizenden nieuwe studenten van over de hele wereld naar Groningen om hier te studeren en te proeven van het studentenleven. Onze stad wordt vaak beschreven als een groot dorp. Het is hier gezellig en groen, maar wel met alle voordelen van een grote levendige stad.

Toch zal het je waarschijnlijk ook niet ontgaan dat er veel op studenten afkomt. De Groninger Studentenbond (GSb) verbindt studenten met uiteenlopende achtergronden en we springen bij als je tegen problemen aanloopt. We organiseren acties en behartigen jouw belangen bij de Hanze, RUG en de overheid.

De afgelopen jaren hebben we ons vaak moeten uitspreken over het tekort aan studentenwoningen en misstanden op de woningmarkt. Met dit kamerboek hopen we dat je goed voorbereid kunt beginnen aan je avontuur hier in Groningen.

Wil jij je graag inzetten voor jouw medestudenten? Word dan lid van de Groninger Studentenbond en spreek je uit over zaken als studentenhuysvesting, onderwijs en welzijn. Word lid voor maar 10 euro per jaar en help ons op te komen voor de rechten van studenten! → groningerstudentenbond.nl/lid-woorden

Studentenhuisvesting, een introductie

Wat moet je vooraf weten

1. **Huisvesting zoeken is je eigen verantwoordelijkheid!;** Universiteiten regelen doorgaans geen huisvesting!
2. In Groningen wonen studenten door de hele stad (niet op een campus) in kamers, studio's en appartementen.
3. **Wees voorzichtig.** Huisjesmelkers, bemiddelingsbureaus en criminelen maken misbruik van studenten die wanhopig op zoek zijn naar woonruimte.

Vrije sector v sociale huur

De meeste studentenhuisvesting in Groningen is in handen van particulieren. Verhuurders variëren van gezinnen met een tweede huis tot grote vastgoedbedrijven. Hoeveel huur je betaalt wordt deels bepaald door wet- en regelgeving. Voor studentenkamers moeten verhuurders zich houden aan een puntensysteem.

→ Betaal jij te veel huur voor jouw studentenkamer?

Doe de huurcheck op checkjeprijs.huurcommissie.nl.

Voor huurwoningen stelt de overheid elk jaar een **sociale huurgrens** vast. Als je huur onder deze grens ligt, bepaalt een puntensysteem hoeveel huur je betaalt, ongeacht je verhuurder. Je komt vaak ook in aanmerking voor **huurtoeslag**. Boven deze grens huur je in de **vrije sector** en bepaalt je huisbaas de prijs.

Een **woningcorporatie** verhuurt huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. De meeste studenten vallen in deze groep, maar de wachtlijsten lopen uiteen van een paar maanden voor een kamer tot vele jaren voor een appartement. Je kunt je inschrijven voor een corporatiewoning via ROOM.nl (alleen studenten) en WoningNet Groningen.

'Het traditionele studentenhuis'

Groningen heeft een rijke geschiedenis als het gaat om studentenhuizen. Een studentenhuis is meestal een gewoon woonhuis waarin elke bewoner een eigen kamer heeft en bepaalde voorzieningen deelt met huisgenoten. Elk huis heeft zijn eigen tradities en huisregels. Terwijl in sommige huizen iedereen vooral zijn eigen gang gaat, is het in andere huizen gebruikelijk om één keer per week een "huisavond" te hebben.

Een variatie op het traditionele studenten-
huis zijn flats waar studenten die op
dezelfde verdieping (of een gedeelte)
wonen, een keuken en sanitair delen.

Sommige studentenverenigingen hebben
hun eigen studentenhuizen. Je moet lid
worden om daar te kunnen wonen.

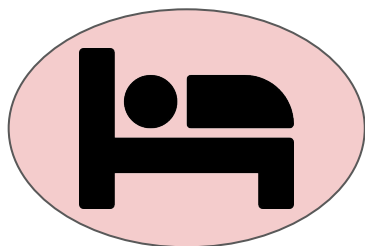
Yes! Je bent uitgenodigd voor een bezichtiging! Maar wat is een 'hospi'?

Je hebt gereageerd op een advertentie en het lijkt erop dat het deze keer raak is! Maar let op: de methode om een nieuwe huisgenoot te kiezen verschilt. In sommige huizen kiest de huisbaas een nieuwe huurder, maar het is ook gebruikelijk dat de bewoners van het huis beslissen. Hierbij is het de gewoonte dat je wordt uitgenodigd voor een hospiteeravond ('hospi'). Je ontmoet de bewoners, samen met andere belangstellenden. Na de hospi kiezen de bewoners wie zij het meest geschikt vinden.

De verschillende soorten kamers

Een kamer

De meest voorkomende woonvorm is de eenpersoonskamer met gedeelde voorzieningen. Je hebt een slaapkamer voor jezelf en je moet de keuken, toilet, douche, wasmachine, wifi en soms een woonkamer delen. **Gem. €410,- p.m.**



Kamer met keuken

Deze kamers zijn vaak iets groter dan de vorige categorie en hebben een keuken met een gootsteen en ruimte voor een koelkast en een kookplaat. De rest van de voorzieningen deel je met huisgenoten. → *Een eigen douche en toilet is zeldzaam.*

Appartement / studio

In een **appartement** is alles van jezelf, je hebt een eigen douche, toilet en keuken. Deze optie is duur en vereist vaak een inkomensverklaring. **Gem. €735,- p.m.**

Een **studio** is een klein appartement voor meestal één persoon, wonen en slapen doe je in dezelfde ruimte. **Gem. €550,- p.m.**



Wees niet verrast als ...

- De keuken geen oven heeft
- Er geen vloerbedekking ligt

Een kamer zoeken



1. Zet je netwerk in!

Vraag vrienden en kennissen om een oogje in het zeil te houden voor plekken waar een kamer vrij komt.

2. Heel veel verschillende websites

Er zijn verschillende populaire online platforms waarop je woonruimte kunt vinden:

- Facebook-groepen
- Kamernet.nl
- Athomeingroningen.com
- ROOM.nl (→ corporatiehuur voor studenten)
- Marktplaats.nl
- Pararius.nl
- Funda.nl (→ huizen en appartementen)
- WoningNet Groningen (→ corporatiehuur)



Belangrijk! Op sommige platforms kun je alleen reageren met een betaald abonnement of worden kamers toegewezen op basis van tijdsduur sinds inschrijving (ROOM.nl, WoningNet).

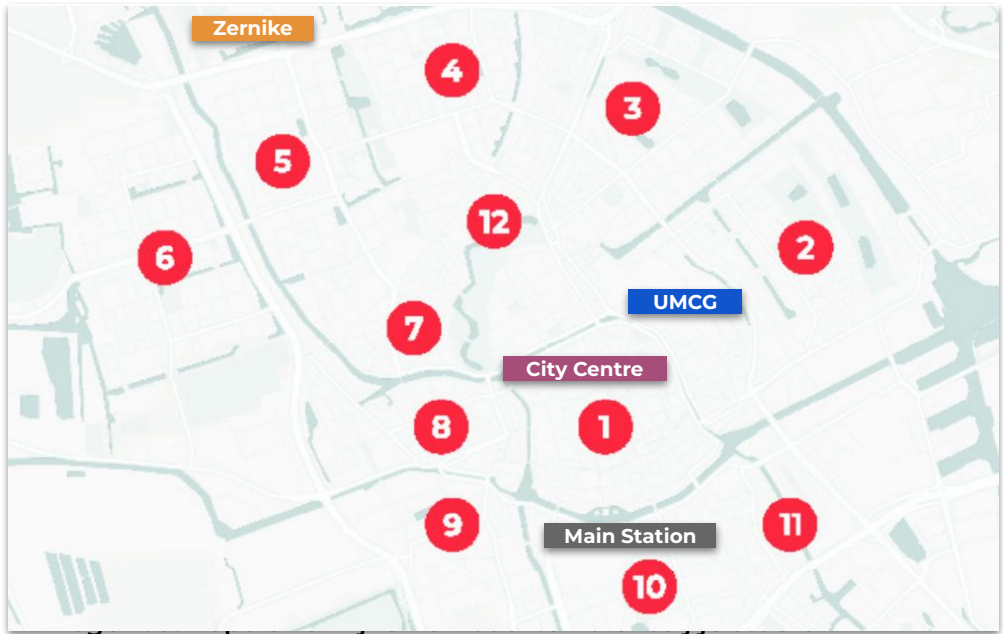
3. Verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders

Verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders treden op als tussenpersoon. Je kunt hun diensten gemakkelijk online vinden of een kantoor bezoeken.

Belangrijk! Betaal geen onnodige kosten! Sommige kantoren brengen extra 'administratieve' of 'bemiddelingskosten' in rekening. Dit is vaak illegaal!

Populaire studentenbuurten

Studenten wonen verspreid over de hele stad, maar vooral in het noorden en het centrum (zie kaart). De Zernike Campus en de binnenstad is ook waar de meeste onderwijsgebouwen zich bevinden. Maak je geen zorgen over locatie en reistijd als je op zoek bent naar woonruimte. Bijna elke hoek van de stad is binnen 20 minuten te bereiken met de fiets.



- | | | | |
|----|----------------|-----|------------------|
| 1. | Binnenstad | 6. | Vinkhuizen |
| 2. | Oosterparkwijk | 7. | Oranjebuurt |
| 3. | Korrewegwijk | 8. | Schildersbuurt |
| 4. | Selwerd | 9. | Zeeheldenbuurt |
| 5. | Paddepoel | 10. | Rivierenbuurt |
| | | 11. | Oosterpoortbuurt |
| | | 12. | Tuinwijk |

Betaalbaar studentenleven

Een leven beginnen als student kan duur zijn, gelukkig weten wij precies hoe je goed op de centen kan letten. Hier zijn wat tips en tricks om je studentenleven in Groningen wat betaalbaarder te maken.

Het is vaak een stuk goedkoper om tweedehands meubels te kopen in plaats van nieuwe. Bovendien draag je zo ook nog eens bij aan het milieu. Populaire kringloopwinkels in Groningen zijn:

- Mamamini
- GoudGoed
- Kringloop Plus

Niet zo snel een auto tot je beschikking? Je kunt ook een bakfiets lenen of huren om je spullen te verhuizen.

Boodschappen

Plan je boodschappen en winkel vers op dinsdag, vrijdag en zaterdag tussen 9.00 en 17.00 uur op de Vismarkt. Hier vind je een grote openluchtmarkt met veel verse levensmiddelen en budgetopties.



"OP DE KLEINTJES LETTEN"

Soorten huurcontracten



Huurovereenkomst van onbepaalde tijd

Een contract zonder einddatum is de meest voorkomende contractvorm. Een huurder voor onbepaalde tijd geniet volledige huurbescherming en kan dus niet worden uitgezet.



Huurovereenkomst van bepaalde tijd

Een contract voor bepaalde tijd duurt maximaal 5 jaar in het geval van studentenkamers. Na deze periode moet je de woning uit als je geen nieuw contract krijgt. De huurder kan het contract wel tussentijds opzeggen. Na 5 jaar kun je geen nieuw contract voor bepaalde tijd meer krijgen. Als de huisbaas niet binnen de opzegtermijn laat weten dat je moet verhuizen, wordt het contract er een voor onbepaalde tijd.

→ ***Dit contracttype wordt mogelijk afgeschaft als onderdeel van wetgeving die huurders meer zekerheid moet geven.***



Campuscontract

Woningcorporaties gebruiken vaak campuscontracten. Dit betekent dat je ergens alleen kunt wonen als je ingeschreven staat als student. Hierom kan je iedere paar maanden worden gevraagd een inschrijvingsbewijs te overleggen. Ben je geen student meer? Dan moet je binnen een jaar verhuizen.



Onderhuren

Het is niet ongewoon om als student enige tijd naar het buitenland te gaan. Het kan dan handig zijn om de kamer onder te verhuren. Als onderhuurder geniet je (beperkte) huurbescherming. Je huur kan niet zomaar worden stopgezet. Hiervoor is het wel belangrijk dat je een contract opstelt en dat je duidelijke afspraken maakt over welke spullen van de onderverhuurder je mag gebruiken, wat de huisregels zijn en hoe je omgaat met financiële zaken.



Short-stay

Een short staycontract is voor groepen (uitwisselings-, internationale studenten en PhD'ers) die anders lastig woonruimte kunnen vinden vanwege de grote afstanden. Het heeft een duur van 6 of 12 maanden en is niet opzegbaar.

Jouw rechten als huurder

1. Contractfouten

Huisbazen hebben vaak weinig juridische kennis en dit zorgt voor fouten. De wet heeft voorrang; je bent niet gebonden aan onwettige bepalingen.

2. Huurbescherming

Je kunt niet zomaar uit huis worden gezet. Een huisbaas kan naar de rechter om het contract te beëindigen, maar enkel onder zeer strikte voorwaarden:

- **Slecht gedrag:** bijv. overlast, drugs, geweld, vandalisme, wanbetaling voor >3 months.
- **Dwingend eigen gebruik:** a) Een verhuurder kan worden genoodzaakt tot eigen gebruik in welk geval het belang van de huurder minder zwaar telt. Je hebt wel recht op compensatie. b) De woning is bestemd voor een doelgroep en het contract bevat een maximum leeftijd of eist een inschrijving als student.

Onderhuurders hebben alleen huurbescherming tegen de persoon van wie ze de woning onderhuren. Je bevindt je dus in een kwetsbare positie ten opzichte van diens huisbaas.

Huurders kunnen hun huur altijd opzeggen met inachtneming van de betaaltermijn.

3. Huurprijs

De huur bestaat uit de kale huur en de servicekosten. Met kale huur bedoelen we huur zonder servicekosten of andere kosten. Veel studenten betalen ook een nutsvoorschot voor elektriciteit, gas en water. Dit moet je afspreken in het contract. De verhuurder moet de kosten per categorie verantwoorden, inzicht geven in de totale jaarlijkse nutskosten en te veel (of te weinig) betaalde nutskosten verrekenen met de huurder.

De prijzen van kamers of woningen onder de sociale huurgrens zijn gereguleerd. Het maakt niet uit of je particulier huurt of van een corporatie. De **sociale huurgrens** voor 2023 ligt op een kale huur van €808,06 of €452,20 onder de 23 jaar. Huur je onder deze grens, dan moet de prijs worden vastgesteld aan de hand van een puntensysteem.

Is je huur hoger? Dan noemen we dit **vrijesectorhuur**. De huisbaas bepaalt dan de huurprijs.

4. Huurverhogingen

Sinds 1 juli 2023 is de maximale jaarlijkse verhoging van de kale huur 3,1% voor studentenkamers en sociale huur of €25 voor huurprijzen onder de €300 en 4,1% voor de vrije sector.

5. Waarborgsom

De verhuurder kan een waarborgsom vragen. Vanaf 1 juli 2023 mag de borg maximaal twee maanden kale huur bedragen. Zorg ervoor dat je altijd over een betaalafschrift beschikt.

De verhuurder moet de borg binnen 14 dagen na afloop van de huurovereenkomst terugbetalen.

De verhuurder mag alleen de volgende kosten met de borg verrekenen:

- Huurachterstand
- Servicekosten
- Schade aan de woning die onder de verantwoordelijkheid van de huurder valt

6. Bemiddelingskosten

Een makelaar of bemiddelingsbureau mag geen vergoeding vragen voor het werk als tussenpersoon. Als je echter een bureau inhuurt om woonruimte voor je te zoeken, dan mogen zij wel een (redelijke) prijs rekenen.

7. Huurtoeslag

Huurtoeslag van de overheid dekt een flink deel van je huur. Je hebt recht op toeslag als je een huis (appartement, studio) huurt met een eigen voordeur, badkamer enz. en de huur onder de sociale huurgrens ligt; je moet op dat adres ingeschreven staan bij de gemeente en je inkomen en vermogen mogen ook niet te hoog zijn.

8. Onderhoud

Groot onderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Voorbeelden zijn buitenschilderwerk en een nieuwe cv-ketel. De huurder is verantwoordelijk voor het kleine onderhoud zoals het schilderen van de binnenmuren of het ontstoppen van het toilet.

9. Geschillen

Betaal je te veel huur? Doet je huisbaas geen onderhoud? Heb je je borg niet teruggekregen? En werkt je huisbaas niet mee? Of heb je een andere vraag over het huurrecht? Je kunt altijd terecht bij het **Steunpunt Huren Groningen** (→ p. 13) voor informatie of advies of kijk op → steunpunthuren.nl.

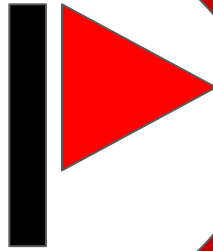
De **Huurcommissie** helpt huurders van studentenkamers, vrije sector- en sociale huur. De huurcommissie behandelt geschillen over o.a. de huurprijs, huurverhoging, huurverlaging, servicekosten, energiekosten en geschillen over onderhoud en woningverbetering. Voor andere zaken, zoals huisuitzetting, moet je naar de rechter.

Je kunt een 'slechte' verhuurder of tussenpersoon ook melden bij het **Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV)** van de gemeente Groningen. Indien terecht, kan dit leiden tot sancties van de gemeente.

Red Flags

Onverklaarde
servicekosten

Je niet
kunnen
inschrijven op
het adres bij
de gemeente



Een contract
ondertekenen
voordat je de
kamer kunt
zien

Bemiddelings-
of admini-
stratieve kosten

Steunpunt Huren Groningen

Het Steunpunt Huren Groningen (SHG) heeft als taak het geven van gratis juridisch advies, ondersteuning en bemiddeling bij kwesties tussen huurders en verhuurders in de gemeente Groningen. Iedere inwoner van de gemeente met een huurvraag of huurprobleem is welkom bij het Steunpunt Huren.

Huurders kunnen op onze website allerlei informatie vinden over huurzaken. Voorbeelden van onderwerpen:

- hoge huurprijzen;
- onduidelijke all-in prijzen
- problemen met onderhoud
- te hoge servicekosten of
- onjuiste bemiddelingskosten

Inloop- spreekuur:

Elke woensdag,
13.00 tot 15.00 uur,
Damsterdiep 36.

Als huurder en verhuurder er via de bemiddeling niet uitkomen, kan het Steunpunt Huren ook ondersteuning bieden bij het indienen van een zaak bij de Huurcommissie. In het uiterste geval kan het Steunpunt een huurder ook ondersteunen bij het aanspannen van een rechtszaak.

Het doel van al onze inspanningen is om de huursector in de gemeente Groningen vooruit te helpen. We willen dat iedereen eerlijk kan wonen in Groningen.

Email: info@steunpunthuren.nl / Tel. 050 785 1453

→ steunpunthuren.nl



**Steunpunt Huren
Groningen**

Colofon

Inhoud en vormgeving door:

- Amanda Marley;
- Ben van Rijssen;
- Dreves van Dijk;
- Femke Douma (Bestuurslid Extern GSb, 2022-2023);
- Stijn Honselaar (Secretaris GSb, 2022-2023);

Deze uitgave is mede mogelijk gemaakt door:

Gemeente Groningen;

GGD Groningen

© 2023 - *Vereniging Groninger Studenten*

Op stage of op reis naar het buitenland?

GGD Groningen helpt je graag
op weg met reisvaccinaties.

Maak een afspraak via:

ggd.groningen.nl/gezond-op-reis
en krijg **10 euro korting** op je eerste
consult op vertoon van je studentenkaart!



GGD

Groningen