

HUURTEAM INFORMATIE



Wat doet u zelf?

Wat doet het Huurteam?

Het huurcontract en huurbescherming

Hoe om te gaan met de verhuurder?

Toelichting procedures

Wat te doen na de procedure?

DIT DOCUMENT BEVAT **BELANGRIJKE** INFORMATIE OVER UW PROCEDURE EN UW HUURCONTRACT. LEES HET DOCUMENT GOED DOOR EN **BEWAAR** HET TOT DE UITSPRAAK.

Wat doet u zelf?

- Teken **nooit** zomaar een nieuw contract met de verhuurder. Overleg eerst met het Huurteam. U hoeft ook geen “verlenging” te tekenen als het contract “afloopt” op een bepaalde datum
- Let op! Als onderhuurder van een kamer in een zelfstandige woonruimte “de hospita” heb je de eerste 9 maanden geen huurbescherming
- Teken **nooit** zomaar een intrekking van de Huurteam procedure, neem eerst contact op met het Huurteam
- Meld ons ook mondelinge afspraken met uw verhuurder en meld het als u stoffering of meubilering huurt bij uw kamer of andere servicekosten betaalt. De Huurcommissie kan alleen uitspraak doen als de kale huurprijs bekend is
- Zorg dat u thuis bent en goed bereikbaar bent als de Huurcommissie aankondigt langs te komen (briefje op de deur als de bel het niet doet of geef uw telefoonnummer door aan de Huurcommissie). U kunt zelf de afspraak verzetten bij de Huurcommissie (dus niet via het Huurteam) door 0800 – 4887243 te bellen
- Als u een afspraak heeft gemist krijgt u slechts één herkansing van de Huurcommissie, u moet zelf een nieuwe afspraak maken
- Blijf altijd de volledige huur betalen tot de procedure helemaal is afgerond. Als het zo ver is krijgt u van ons een brief waarin staat wanneer u de verlaagde huur kan betalen
- Zorg dat u geen huurachterstand heeft en dat u dit ook kunt aantonen
- Betaal **nooit** de huur contant, zonder een duidelijke, getekende kwitantie. Neem direct contact op als u geen kwitanties krijgt
- Meld bij het Huurteam nuttige en belangrijke wijzigingen. Bijvoorbeeld als de verhuurder een deel van de gebreken verholpen heeft, als u van plan bent te gaan verhuizen, als u een nieuw telefoonnummer heeft et cetera

Wat doet het Huurteam?

- Het Huurteam doet een voormeting in uw kamer, zodat u ongeveer weet wat de maximaal redelijke huurprijs is en of een procedure voordelig is voor u
- In het begin heeft u dus alleen een indicatie van de nieuwe huurprijs, de definitieve prijs wordt pas later vastgesteld door de Huurcommissie
- Let op! Voor woningen of kamers boven de liberalisatiegrens kunt u **geen** huurverlaging krijgen. Houd er rekening mee als de door ons berekende prijs in de buurt van deze grens ligt, de kans bestaat dat de Huurcommissie de huur niet kan verlagen
- Het Huurteam voert alle benodigde en mogelijke procedures voor u bij de Huurcommissie om een uitspraak te krijgen
- U krijgt vanzelf per brief informatie over alle belangrijke ontwikkelingen, de doorlooptijd is enkele maanden. Het duurt soms lang, omdat de verhuurder in bepaalde stappen enkele maanden de tijd krijgt om te reageren. Dit is wettelijk bepaald en kunnen we helaas niet versnellen
- Als er een positieve uitspraak binnen is, krijgt u van ons een brief met een overzicht per wanneer u minder kunt betalen, wat de definitieve huurprijs is en hoeveel u krijg krijgt
- Het Huurteam geeft u advies over het terugvorderen van teveel betaalde huur als de verhuurder niet betaalt
- U kunt soms tijdelijke huurverlaging krijgen bij gebreken, maar alleen bij ernstige gebreken die het Huurteam aanmeldt bij de Huurcommissie. Meld ons duidelijk welke gebreken er zijn

Het huurcontract en huurbescherming

- Betaal geen huur contant als u geen kwitantie krijgt en neem direct contact op met het Huurteam. Houd het geld wel apart, totdat u wel kwitanties krijgt of een bankrekeningnummer
- Alle bepalingen in het huurcontract die in strijd zijn met de wet zijn niet geldig
- Als u geen contract krijgt, maar wel drie geldige betaalbewijzen heeft geldt dat ook als een huurcontract voor de Huurcommissie
- U heeft het volste recht de bedragen die u overeen bent gekomen in het huurcontract achteraf te laten toetsen op redelijkheid. Er zijn regels voor welke huurprijs maximaal redelijk is
- De verhuurder kan de huurder er **nooit** zomaar uit zetten en de verhuurder kan **nooit** het huurcontract eenzijdig opzeggen, ook niet als in het huurcontract staat dat het een tijdelijk contract is
- Veel huurders hebben een 'jaarcontract'. Ook na een jaar kan de verhuurder het contract **nooit** eenzijdig opzeggen, het loopt automatisch door als u gewoon de huur blijft betalen!
- Het contract loopt dan dus **niet** af en loopt automatisch door
- U hoeft dus **geen** nieuw contract te tekenen na een jaar, het contract hoeft ook niet verlengd te worden
- Wil de verhuurder het contract wel ontbinden dat moet hij/zij naar de rechter stappen om ontbinding aan te vragen. Dit kan slechts op enkele gronden, bijvoorbeeld bij een grote huurachterstand
- Ook als de eigenaar het pand verkoopt, blijft het contract geldig. De nieuwe eigenaar wordt dan automatisch de nieuwe verhuurder. Teken nooit zomaar een nieuw contract

Hoe om te gaan met de verhuurder?

- Blijf zelf altijd beleefd, maar zakelijk. Verleen alle medewerking als de verhuurder een afspraak wil maken om gebreken te herstellen
- Het kan prima zijn om een deal te maken met uw verhuurder. Ga alleen nooit direct akkoord, maar deel mee dat u eerst even met het Huurteam overlegt
- Iedere huurder heeft het recht om het contract te laten toetsen op redelijkheid. Dit systeem is er al jaren en is onderdeel van de wet. Niet iedere verhuurder is bekend met deze wet. Als u verhuurder het er niet mee eens is, kunt u doorverwijzen naar het Huurteam
- U heeft een zakelijke overeenkomst met uw verhuurder. De rechten en plichten die daarbij horen zijn vastgelegd in de wet. Kom zelf afspraken na en betaal **altijd** de huur op tijd
- Het is niet normaal dat de verhuurder zonder uw toestemming de woning binnengaat, ook niet voor reparaties of om post op te halen. Ook bij gemeenschappelijke ruimte geldt dat de verhuurder minstens moet aankondigen dat hij/zij langs komt.
- Als de verhuurder ontstemd reageert neem dan contact op met het Huurteam voor advies. Meestal is er niets aan de hand en is de verhuurder teleurgesteld om minder inkomsten te hebben, of is de verhuurder niet goed bekend met de wet
- Soms zal de verhuurder u een voorstel doen met het verzoek de procedure te stoppen. Ga **nooit** direct op het voorstel in, maar denk er eerst goed over na en overleg altijd eerst met het Huurteam
- Wij kunnen u ook ondersteunen als er problemen tussen verhuurder en huurder zijn ontstaan. Wanneer er sprake is van intimidatie of bedreiging door de verhuurder meld dit meteen bij het Huurteam 085 27 34 933
- Indien de situatie het vereist bel dan direct de politie op 112 of 0800 88 44
- Doe aangifte bij de politie en vraag naar de desbetreffende wijkagent

→ Vervang de sloten van de deur van de kamer

→ Verzamel bewijslast, noteer op welke datum en tijdstip de bedreiging heeft plaatsgevonden en maak bijvoorbeeld een geluidsopname met uw telefoon wanneer mogelijk natuurlijk)

Toelichting procedures

De Huurcommissie is een onafhankelijk, landelijk orgaan dat bevoegd is uitspraken te doen over de huurprijs. Het Huurteam ondersteunt u en vraagt namens u aan de Huurcommissie om een uitspraak te doen over de huurprijs en of servicekosten van uw woning.

Er zijn 3 typen procedures:

- over de huurprijs
- servicekosten of
- gebreken aan de woning.

De huurverlaging is permanent (afgezien van de officiële jaarlijks vastgestelde verhoging). De extra verlaging bij gebreken is tijdelijk totdat de gebreken zijn verholpen.

Het Huurteam start alle benodigde en mogelijke procedures voor u op. Per woning kunnen soms meerdere procedures worden opgestart. Het kan soms voorkomen dat u daardoor twee keer bezoek krijgt van de Huurcommissie

Het verloop van een procedure:

1. Woningopname door het Huurteam (ons eerste bezoek)
2. Start van de procedures door het Huurteam
3. Onafhankelijk onderzoek door de Huurcommissie in uw woning (hierbij is het Huurteam niet aanwezig)
4. Hoorzitting (hierbij is het Huurteam aanwezig, we adviseren u ook te komen)
5. Uitspraak en berekeningsbrief (ruim 2 maanden)

Deze procedures nemen gemiddeld tussen de 5 en 9 maanden in beslag. U krijgt meestal geld terug met terugwerkende kracht als er een positieve uitspraak is. Na de uitspraak krijgt u van ons een berekeningsbrief. In deze brief staat uitgelegd per wanneer u minder kan gaan betalen, hoeveel u terugkrijgt en hoe u het teveel betaalde geld kunt terugvorderen. Bewaar de uitspraak altijd goed!

Wat te doen na de procedure?

- Na de uitspraak van de Huurcommissie krijgt u van ons een brief met daarin per wanneer u minder huur kan betalen en hoeveel u terugkrijgt van uw verhuurder
- Let op! De verhuurder heeft na de uitspraak nog 8 weken de tijd om bezwaar te maken bij de kantonrechter
- Het huurteam informeert uw verhuurder en verzoekt het terug te krijgen bedrag binnen drie weken op uw rekening te storten.

- Bewaar de uitspraak van de huurcommissie goed!
- Als de verhuurder bezwaar maakt of u dagvaart, voer **ALTIJD** verweer en neem contact op met het Huurteam of een advocaat!
- Laat uw post **NOOIT** ongelezen achter. Gaat u op vakantie? Laat iemand uw post controleren. Bij vreemde correspondentie over uw huur, neem contact op met het Huurteam!

- U bent zelf verantwoordelijk voor het terugvorderen van het geld. Als uw verhuurder het bedrag na het bezwaar termijn niet aan u betaalt, neemt u dan contact op met het Huurteam!
- U kunt het bedrag dat u terugkrijgt ook verrekenen met de huur. Zorg altijd dat u € 1 p/m blijft overmaken onder vermelding van “verrekenen teveel betaalde huur”.
- Als u de huur gaat verrekenen, stuur dan **altijd** eerst een brief waarin u de verrekening aankondigt. Bewaar deze goed!
- Let op de hoogte van het te verrekenen bedrag als de onderhoudsgebreken zijn verholpen.

EINDE