

28. Rechten en plichten als huurder



Waarom is het belangrijk dat u uw rechten en plichten als huurder kent?

Als u een woning huurt, mag u gebruik maken van een woning die eigendom is van iemand anders. Daar betaalt u maandelijks een bedrag voor, maar dit betekent niet dat u dan alles met die woning mag doen wat u wilt. U hebt recht op bepaalde diensten vanuit de verhuurder. Door de rechten en plichten rond het huren van een woning te kennen voorkomt u problemen en verhoogt u uw woongenot.

Benodigheden:

- Uw huurovereenkomst
- De informatiemap die u van de woningbouwvereniging heeft gekregen

Doel:

Het begrijpen van de regels die gelden bij het huren van een woning.

Acties:

1	<p>Uw plichten</p> <p><u>De huur op tijd betalen.</u> Uw huurcontract is een overeenkomst om een woning te huren in ruil voor een vast huurbedrag per maand. De datum waarop u dit bedrag betaalt is iedere maand hetzelfde en staat ook in uw huurcontract. Wanneer u uw huur niet op tijd betaalt kunt u serieuze problemen krijgen met uw verhuurder.</p> <p>Let op 1: Op tijd betalen betekent dus dat uw geld vóór de afgesproken datum op de bankrekening van de verhuurder staat.</p> <p>Let op 2: Het overeengekomen huurbedrag wordt in principe jaarlijks per 1 juli verhoogd op basis van een indexcijfer dat gebaseerd is op de officiële, gestegen kosten van levensonderhoud.</p> <p><u>De woning als een goed huurder gebruiken.</u> Naast het voldoen van de huurbetaling, zijn u, uw huisgenoten en uw bezoek verplicht om zich te gedragen zoals een goede huurder betaamt. Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none">• U mag geen overlast veroorzaken. Niet qua geluid, maar ook niet rondom de woning.• Het huis mag uitsluitend gebruikt worden voor het doel waarvoor het bedoeld is.• U mag niet zomaar zaken verbouwen, verwijderen, enz. Daarvoor is schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig en meestal moet u die veranderingen óf laten zitten óf op uw kosten (laten) verwijderen als u de woning verlaat. <p>Als u, uw huisgenoten en uw bezoek zich niet naar behoren gedragen, kan het voor de verhuurder een reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen. Dit vormt een in de wet genoemde beëindigingsgrond voor ontbindingen of opzegging van de huurovereenkomst.</p> <p><u>De woning onderhouden.</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Het klein dagelijks onderhoud, zoals schoonmaken en kleine technische aanpassingen, storingen en reparaties verhelpen of voorkomen.• U zorgt voor reparaties van schade die u zelf heeft veroorzaakt.• Ook dient u de verhuurder op een afgesproken moment toegang tot uw huurwoning te geven, indien de verhuurder onderhoud of reparaties aan uw woning moet of wil uitvoeren. De exacte details staan meestal in de huurovereenkomst.
2	<p>Uw rechten</p> <p><u>De verhuurder moet de woning ter beschikking stellen.</u> De verhuurder geeft u de sleutels van de woning en mag daarna zelf zonder uw toestemming niet zomaar uw woning binnengaan.</p> <p><u>Huurbescherming</u> De verhuurder kan niet zomaar de huur opzeggen. U kunt dus niet zonder geldige reden uw huurwoning uitgezet worden, zolang u tijdig de volledige huurprijs betaalt en geen overlast veroorzaakt. Indien u het niet eens bent met de opzegging van de huur door de huurder, dient de verhuurder een uitspraak van de rechter te hebben om de huurovereenkomst te mogen beëindigen en u vervolgens uit de woning te kunnen (laten) zetten.</p>

	<p><u>De verhuurder moet de woning onderhouden</u> De verhuurder zorgt voor groot onderhoud en reparaties aan de bouwstructuur van de woning. Bijvoorbeeld lekkage of reparatie van een kapotte warmwatervoorziening zijn voor rekening van de verhuurder.</p> <p><u>Woongenot:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De verhuurder moet de huurder rustig woongenot verschaffen. Als huurder van woonruimte hebt u daar recht op. Het is dan ook een hoofdverplichting van de verhuurder om voor rustig woongenot voor de huurder te zorgen. • De verhuurder moet de privacy van de huurder respecteren. De verhuurder kan bijvoorbeeld niet zomaar onaangekondigd uw woning betreden. Alleen indien er sprake is van een noodsituatie, zoals een calamiteit, kan dit gebeuren.
	<p>Voorbeeldvragen</p> <p>1. Ik ben één dag te laat met het betalen van de huur. Is dit een probleem?</p> <p>Antwoord: Ja, op dit moment heeft u een huurachterstand. Meestal stuurt de verhuurder eerst nog een aanmaning om u alsnog de kans te geven de achterstallige huur te betalen. Gebeurt dit niet, dan zal de verhuurder een incassobureau inschakelen. Als de verhuurder de vordering, zoals dat heet "uit handen geeft" (overdraagt aan een incassobureau), dan zijn daar vaak hoge kosten verbonden. Wordt de achterstallige huur + incassokosten dan nog niet betaald, dan kan de rechter in het uiterste geval beslissen dat u uit de woning gezet wordt.</p> <p>2. Tesfay woont al jaren in een huurwoning. Het bevalt hem goed. De burens daarentegen zijn wat minder blij dat Tesfay naast hen woont. Hij veroorzaakt overlast in de vorm van harde muziek en het is soms om twee uur in de nacht onrustig in huis. Het onkruid in de tuin groeit alle kanten op en komt inmiddels al over de schutting van de burens. Is er sprake van slecht huurderschap?</p> <p>Antwoord: Ja, Tesfay zorgt namelijk voor overlast bij de burens.</p>

Tips	
	<ul style="list-style-type: none"> • Op https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord vindt u een lijst met vragen en antwoorden over een huurwoning. • Bekijk samen met uw begeleider de huurovereenkomst. Kunt u de afspraken over de huurbetalingen en goed huurderschap terugvinden? • Op https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/onderhoud-huurwoning staat een uitgebreide lijst van onderhoudswerkzaamheden.