

# OP KAMERS GAAN

**kamer bezoeken - kamer bekijken - hospita - verplichtingen huurder -  
verplichtingen verhuurder - huurcontract - huurverhoging -  
beëindiging huur - huurcommissie**



# OP KAMERS GAAN

**Deze brochure geeft informatie over op kamers wonen.**

**Meer weten?**

**Kijk dan op [www.jipvenlo.nl](http://www.jipvenlo.nl), stel je vraag via de mail: [info@jipvenlo.nl](mailto:info@jipvenlo.nl) of vraag het aan één van de JIP-medewerkers**

Herziene uitgave mei 2010

Jongeren Informatie Punt JIP Venlo

Begijnengang 4

5911 JL Venlo

**T** 077 326 64 50

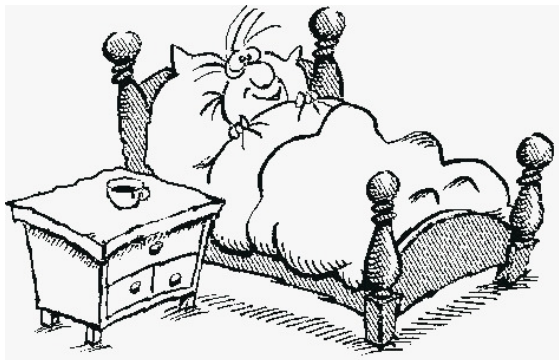
**F** 077 326 64 51

**E** [info@jipvenlo.nl](mailto:info@jipvenlo.nl)

**I** [www.jipvenlo.nl](http://www.jipvenlo.nl)

*Bron en tekst: ministertie van VROM en JIP Rotterdam*

*Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Bij de samenstelling van de informatie werd de grootste zorgvuldigheid in acht genomen maar het kan voorkomen dat ergens een fout in geslopen is. Daarom aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.*





**Wil je op kamers gaan of woon je al op kamers maar wil je meer informatie hierover? Dan moet je deze folder eens lezen.**

Hoe zoek je een kamer?

Om te beginnen houd je natuurlijk de rubriek 'te huur' in de kranten en de wekelijkse huis-aan-huisbladen zoveel mogelijk in de gaten. Denk hierbij aan Dagblad de Limburger, de Trompetter, E3 Journaal en het Zondagsnieuws. Wanneer je een interessante advertentie ziet bel dan meteen voor een afspraak, je bent waarschijnlijk niet de enige die woonruimte zoekt!

Andere manieren om woonruimte te vinden zijn:

- Kijk in supermarkten op het advertentiebord.
- Zeg tegen al je familie, vrienden en kennissen dat je woonruimte zoekt. De meeste kamerzoekers vinden op deze manier een kamer!
- Hang briefjes op 'kamer gezocht' in de supermarkt, bibliotheek, cafés etc.
- Zet zelf een advertentie in één van de dagbladen.
- Kijk in de telefoongids onder studentenhuizen en vraag of er binnenkort een kamer vrijkomt.
- Antikraak wonen: je kunt tijdelijk in een leegstaand kantoorpand wonen om te voorkomen dat het vernield wordt. Meer informatie vind je op [www.camelotproperty.com](http://www.camelotproperty.com) of op [www.google.nl](http://www.google.nl).  
Let wel op: als antikraker heb je weliswaar vaak veel ruimte voor weinig geld maar weinig rechten!

Verder kun je kamers ook nog op internet zoeken:

- [www.kamernet.nl](http://www.kamernet.nl);
- [www.kamertje.nl](http://www.kamertje.nl);
- [www.kamerstart.nl](http://www.kamerstart.nl).

Op de eerstvermelde site kun je alleen op kamers reageren als je betaalt. In de meeste gevallen kun je echter het JIP vragen naar de gegevens van de verhuurder. En ook op de site van het JIP zelf staan kamers die aangeboden worden: [www.jipvenlo.nl](http://www.jipvenlo.nl).

*TIP: Reken voordat je een woonruimte gaat bekijken eerst uit hoeveel geld je kunt missen. Maak hiervoor eerst een berekening van al je inkomsten en uitgaven. Een overzicht van inkomsten- en uitgavenposten vind je in onze folder Geld €nzo (met handige bespaartips!).*

## De kamer bekijken

Als je een kamer gaat bekijken die nog vrij is, dan is het wel handig om van tevoren een lijstje te maken met dingen waar je op moet letten, zoals:

- Heeft de kamer een eigen ingang of moet je eerst door de kamer van een ander om in de kamer te kunnen komen?
- Hoe wordt de kamer verwarmd? Zijn er bijvoorbeeld voldoende warmtebronnen zodat het 's winters niet te koud is? Let er ook op dat een zolderkamer 's zomers erg warm kan zijn.
- Is de huurprijs 'kaal' of zijn gas, water, licht en internet inbegrepen?
- Kijk goed naar de brandveiligheid: zijn er brandmelders, nooduitgangen en brandblussers?



- Wie wonen er nog meer in het pand?
- Is de kamer gestoffeerd of gemeubileerd en moet je daarvoor extra betalen?
- Met hoeveel mensen moet je de keuken, douche en toilet delen?
- Ligt de kamer in een redelijke buurt waar je 's nachts nog over straat durft?
- Moet de kamer nog veel opgeknapt worden en hoeveel gaat het dan kosten?
- Zijn belangrijke voorzieningen zoals een supermarkt, pinautomaat en openbaar vervoer in de buurt?

## **Hospiteren**

Bij sommige kamers (vooral in studentenhuizen) moet je komen hospiteren. Dan wordt een aantal kamerzoekenden uitgenodigd (tegelijktijd of één voor één) voor een gesprek met de bewoners van het huis. Soms is dit heel leuk en gezellig, maar soms draait het uit op een kruisverhoor. Wees gewoon jezelf en als je de kamer niet krijgt moet je maar denken: "Als ze mij niet willen, dan had ik me er ook niet thuis gevoeld"

## **Hospitakamers**

Een hospitakamer is een kamer die verhuurd wordt door iemand die in hetzelfde huis woont. Deze hospita is vaak de eigenaar/bewoner of de huurder van de woning. Is de hospita de huurder van de woning, dan is de huurder van de kamer de onderhuurder.

Wanneer je bij een hospita gaat wonen gelden er speciale regels. Zo is er een proeftijd van negen maanden waarbij de hospita jou zonder opgaaft van reden eruit kan zetten. De hospita moet dan wel een opzegtermijn van drie maanden aanhouden. Na de

proeftijd geldt voor kamerbewoners de normale huurbescherming.

Je hebt een kamer, en nu?

Als je een kamer hebt gevonden zijn er een paar belangrijke dingen waar je aan moet denken:

- Zorg dat je een huurcontract hebt. Dit om ellendige situaties te voorkomen. Lees het contract eerst helemaal door voordat je het ondertekent. Bij het JIP hebben we voorbeeldcontracten en kunnen we voor jou het contract nakijken of er geen rare dingen in staan.
- Hoe is het onderhoud geregeld? Wie moet bijvoorbeeld de gezamenlijke ruimtes schoonmaken?
- Stel jezelf op de hoogte van eventuele huisregels.
- Vraag na bij de verhuurder of je in aanmerking komt voor huurtoeslag. Meestal is dat niet het geval, maar er zijn speciale studentenflats waar je wel huurtoeslag krijgt.
- Denk aan verzekeringen die je moet afsluiten. Belangrijk zijn inboedelverzekering, WA-verzekering (aansprakelijkheid) en ziektekostenverzekering.
- Schrijf je in bij de gemeente op je nieuwe adres.

*TIP: Vaak kun je bij je eigen bank een groot aantal verzekeringen onderbrengen. Omdat je al langer klant bent bij die bank kun je meestal een voordelig studentenpakket nemen.*



Verder is het slim om nog aan de volgende zaken te denken:

- Je kunt de huur het beste via de bank overmaken zodat je altijd een betalingsbewijs hebt. Wil de verhuurder het geld toch contant? Vraag dan een betalingsbewijs met handtekening van de verhuurder.
- Heb je geen huurcontract maar wel bewijs dat je al drie maanden de huur hebt betaald? Dan heb je huurbescherming.
- Vraag of je met de andere bewoners samen kunt koken. Dit is over het algemeen gezelliger en goedkoper dan wanneer je voor jezelf kookt.
- Maak met de andere bewoners goede afspraken over eventuele (poets)taken.
- Betaal altijd je huur, ook al heb je een conflict met de verhuurder. Betaal je niet, dan heeft de verhuurder een goede reden om je uit huis te zetten. Je verliest dan je huurbescherming.
- Kijk na of je niet teveel huur betaald. Elke kamer heeft een maximale huurprijs. Deze kun je door middel van het puntensysteem nagaan. Folders hiervoor vind je bij het JIP. Je kunt ook kijken op [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) onder het kopje 'huren'. Betaal je teveel? Kaart het dan aan bij de verhuurder.

## **Kopen**

Je moet natuurlijk ook een aantal dingen kopen voordat je zelf op kamers kunt gaan. Sommige dingen zoals een wasmachine, kookplaat en koelkast zijn vaak al in het huis aanwezig. In ieder geval heb je de volgende dingen nodig:

- een bed of matras;



- een kast met opbergruimte voor bijvoorbeeld kleding;
- een tafel of bureau om aan te werken;
- één of meerdere stoelen of banken;
- serviesgoed zoals glazen, borden, bestek;
- pannenset;
- keukenbestek zoals een blikopener, broodmes etc.
- beddengoed;
- handdoeken en theedoeken;
- prullenbak;
- tv en/of radio;
- telefoon;
- stofzuiger;
- poetsmiddelen zoals een emmer, dweil, afwasborstel, afwasmiddel, schuurmiddel;
- gordijnen/lamellen en vloerbedekking;
- lampen en stekkerdozen;
- toiletartikelen zoals een tandenborstel, tandpasta, kam, zeep etc.

## Verplichtingen huurder

Als huurder ben je verplicht om de huur op tijd te betalen. Vaak moet je voor de 1e van de volgende maand de huur (vooruit) hebben betaald. De huur van de maand april bijvoorbeeld moet je dus vaak uiterlijk 31 maart hebben betaald. Om er zeker van te zijn dat je niet te laat betaalt kun je de huur door je bank automatisch op een vaste dag laten overschrijven. Via internetbankieren is dat heel makkelijk in te stellen.

Naast tijdig betalen dien je de woonruimte te gebruiken als een goede huurder. Je mag de ruimte alleen gebruiken om er te wonen en niet om er een bedrijf uit

te oefenen of om het verder te verhuren aan een ander. Je mag ook geen overlast veroorzaken voor de medebewoners (harde muziek, stapels vuilniszakken in de gezamenlijke ruimtes en dergelijke). Bovendien komen kleine reparaties voor kosten van de huurder. Denk aan reparaties van sloten, de deurbel en het vervangen van leertjes van kranen.

## Verplichtingen verhuurder

De verhuurder is verplicht om de kamer in goede staat van onderhoud aan de huurder te leveren. Verder moet hij zorgen voor groot onderhoud en noodzakelijke reparaties. Ook moet de verhuurder de huurder rustig woongenot verschaffen. De verhuurder mag dus niet zonder jouw toestemming op jouw kamer komen en hij mag ook geen wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde, tenzij het om een noodzakelijke wijziging gaat. Wanneer je klachten hebt over het onderhoud van en de reparaties aan de woonruimte dien je de verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Wanneer de verhuurder er niet op reageert kun je de gemeente of de rechter vragen om de verhuurder hiertoe te verplichten. Je kunt ook naar de huurcommissie stappen om een huurverlaging aan te vragen.

Meestal vraagt de verhuurder een waarborgsom (borg) om er zeker van te zijn dat de huurder zijn verplichtingen nakomt. In sommige gevallen wordt er ook sleutelgeld gevraagd. Dit is echter verboden. De borg die je betaald mag maximaal drie keer de maanduur zijn.

## **Servicekosten**

De verhuurder is verplicht om aan het einde van het servicekostenjaar een overzicht te geven van alle gemaakte servicekosten. Het kan voorkomen dat de kosten gestegen zijn en dat er daarom een hoger voorschot betaald moet worden. Je hoeft de verhoging van de servicekosten echter pas te betalen wanneer je een overzicht hebt ontvangen.

## **Huurverhoging**

De huren van kamers mogen ieder jaar op 1 juli worden verhoogd, tenzij huurder en verhuurder een latere datum hebben afgesproken. Voor huurverhogingen geldt dat deze gebaseerd wordt op de inflatie van het voorgaande jaar plus het opslagpercentage van 1,5%. Een voorstel tot huurverhoging moet minstens twee maanden voor de ingangsdatum (dus vóór 1 mei) bij de huurder schriftelijk zijn gedaan. Indien je niet akkoord gaat met de huurverhoging dien je vóór de voorgestelde ingangsdatum een bezwaarschrift te sturen naar de verhuurder. Indien je er dan alsnog niet uitkomt met de verhuurder, kun je de huurcommissie inschakelen.



## **Beëindiging van de huur**

De verhuurder kan niet zomaar de huur opzeggen zonder toestemming van de huurder. Hiervoor heeft hij goede redenen nodig. Om de huurder er dan uit te krijgen moet hij naar de rechter stappen en vragen om uitzetting op grond van een van de volgende redenen:

- De huurder gedraagt zich niet als een goede huurder (betaalt niet of te laat, zorgt voor overlast voor medebewoners etc.).
- De huurovereenkomst is voor bepaalde tijd aangegaan en in de overeenkomst is nadrukkelijk opgenomen dat de verhuurder of de vorige kamerhuurder de kamer weer zelf gaat bewonen.
- De huurder stemt niet in met een redelijk aanbod tot een nieuwe huurovereenkomst, tenzij dit aanbod een huurverhoging of verhoging van servicekosten inhoudt.
- De verhuurder heeft de kamer dringend nodig voor eigen gebruik.
- De verhuurder wil een op het pand rustend bestemmingsplan uitvoeren.

*LET OP: Als bewoner van een campusflat moet je na beëindiging van je studie de kamer verlaten om plaats te maken voor nieuwe studenten.*

De huur eindigt ook niet zomaar bij een huurcontract voor bepaalde tijd. Indien je een contract overeenkomt voor een jaar moet je dat jaar als huurder ook uitzitten of in ieder geval de huur van een jaar betalen. Wil de verhuurder na dat jaar jou uit de kamer zetten, dan zal hij evengoed tijdig schriftelijk moeten laten weten de overeenkomst te beëindigen. Bovendien moet dan in de overeenkomst nadrukkelijk zijn vermeld dat de verhuurder, na bijvoorbeeld een verblijf in het buitenland, na de overeengekomen periode de ruimte weer zelf gaat bewonen.

## Oplevering kamer

Als je de kamer verlaat zul je hem moeten achterlaten zoals je hem gekregen hebt. Vaak is er een opnamestaat gemaakt op het moment dat je de kamer ging huren, waar precies op staat in welke staat de kamer was. Maak foto's van je kamer nog vóórdat je er in trekt zodat je altijd bewijsmateriaal hebt. Doe dat ook als je de kamer verlaat.

## Huurcommissie

In deze brochure spraken we regelmatig over de huurcommissie. Deze commissie is in het leven geroepen om te zorgen voor naleving van de wetten op het gebied van huren en verhuren.

De huurcommissie is een onafhankelijk orgaan dat een uitspraak doet over geschillen over de huurprijs of servicekosten die de huurder en verhuurder hebben en die één van hen (of allebei) bij de huurcommissie heeft ingediend. De hoorzittingen van de huurcommissie vinden in de regio plaats.

Op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) vind je nog meer informatie over huren en verhuren en vind je ook modelformulieren voor het aantekenen van bezwaar etc. De huurcommissie is van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.30 uur telefonisch bereikbaar op tel. 0800 488 72 43.

Houd er rekening mee dat het behandelen van een bezwaar van jou bij de huurcommissie erg lang kan duren. Het is niet ongebruikelijk dat je pas 10 maanden na je klacht, een uitspraak krijgt van de huurcommissie.





