

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

**zoeken - puntensysteem - huurtoeslag - huurcontract - borg -
inboedelverzekering - woonkosten - servicekosten - huurverhoging -
beëindiging huur - overeenkomst - oplevering woning -**

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Deze brochure geeft informatie over op jezelf wonen in een zelfstandige woonruimte.

Meer weten?

Kijk dan op www.jipvenlo.nl, stel je vraag via de mail: 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

I www.jipvenlo.nl

Bron en tekst: Ministerie 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.

Hoe zoek je een appartement?

Voor het vinden van een appartement zul je in het algemeen meer moeite moeten doen dan voor het vinden van een kamer. Als je op zoek bent naar een appartement, houd dan in ieder geval de advertenties in de dagbladen in de gaten. Verder kun je natuurlijk briefjes ophangen in de supermarkt of zelf een advertentie plaatsen in een dagblad. Vaak vind je ook iets via-via, dus laat iedereen die je kent weten dat je iets zoekt. Misschien weet iemand wel iets dat leeg staat. Misschien heb je ook wel een vriend of vriendin die al van een particulier huurt. Vraag dan het telefoonnummer van de verhuurder. Je zou eventueel ook nog naar een makelaar kunnen gaan.

Woningbouwvereniging

Tot slot kun je je inschrijven bij een woningbouwvereniging. In Venlo heb je woningstichting Venlo-Blerick (www.wstvenloblerick.nl), woonservice Antares (www.thuisbijantares.nl) en ikwilhuren.thuisbijantares.nl (zonder www). Op de laatste website vind je het actuele woningaanbod van Antares en kun je je inschrijven als woningzoekende. Houd rekening met een lange wachttijd. Als je niet perse in Venlo-Stad hoeft te wonen kun je ook vragen naar een woonruimte in bijvoorbeeld stadsdeel Tegelen. Daar zijn de wachttijden wat korter. Over het algemeen kan de wachttijd variëren van 3 tot 12 maanden.

Antikraak

Een andere mogelijkheid is om antikraak te gaan wonen. Dit betekent dat je in een woning of voormalig

bedrijfsruimte terechtkomt waar tijdelijk iemand moet wonen omdat het pand gesloopt gaat worden. Doordat jij erin zit, is de eigenaar ervan verzekerd dat er geen krakers in het pand komen en dat er geen vernielingen aangericht worden door vandalen. Kijk eens op internet voor anti-kraakorganisaties. Antikraak heeft als voordeel dat je vaak een hele grote ruimte krijgt voor weinig geld. De voorzieningen zoals douche en keuken zijn echter meestal van niet al te beste kwaliteit. Daarnaast heb je als antikraaker weinig rechten. Als eenmaal besloten is dat het pand gesloopt gaat worden, moet je er snel uit.



Voordat je woonruimte gaat zoeken

Voordat je druk op zoek gaat naar een appartement en verschillende afspraken maakt om ergens te gaan kijken, is het handig om eerst te kijken hoeveel geld je maandelijks kunt missen aan huur. Maak daarvoor eerst een overzicht van inkomsten en uitgaven die je maandelijks hebt. Een voorbeeld om je daarbij te helpen vind je verderop in deze brochure.

Je hebt iets gevonden!

Na lang zoeken heb je eindelijk iets gevonden! Als je ergens gaat kijken let dan goed op de volgende dingen:

- Hoe wordt de woning verwarmd? Met een centrale verwarming of met een oude kachel?
- Is de huurprijs 'kaal' of zijn de kosten voor gas, water en licht inbegrepen?
- Is de woning gemeubileerd of gestoffeerd en moet je daarvoor extra betalen?
- Wie zijn je buren? Heb je een overenthousiaste muzikant naast je wonen die elke avond op zijn trompet speelt?
- Ligt de woonruimte in een omgeving waar je graag woont? Is het 's nachts veilig op straat, woon je redelijk dichtbij je werk of school en zijn voorzieningen zoals een supermarkt en openbaar vervoer in de buurt?

Huurtoeslag

Kijk ook of je met de woning in aanmerking komt voor huurtoeslag. Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid voor mensen met een laag inkomen zodat zij toch een redelijke zelfstandige woning kunnen huren. Om te bepalen of je voor huurtoeslag in aanmerking komt kun je kijken op www.toeslagen.nl. Je kunt er over het algemeen van uitgaan dat je bij een fulltime baan niet in aanmerking komt voor huurtoeslag. Bovendien is de hoogte van de huur en je leeftijd ook in grote mate van belang voor het wel of niet krijgen van huurtoeslag. Ben je bijvoorbeeld nog geen 23 jaar, dan mag de huur niet al te hoog zijn omdat de woning anders 'te luxe' voor je zou zijn, gezien je leeftijd.

Je hebt een appartement, en nu?

Als je een appartement hebt gevonden is er een aantal 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 (een modelcontract is eventueel bij het JIP te krijgen).
- Vraag na hoe het onderhoud is geregeld. Is er bijvoorbeeld een gezamenlijk trappenhuis en wie maakt dat schoon?.
- Denk aan verzekeringen die je moet afsluiten. Belangrijk zijn in ieder geval een inboedelverzekering en WA-verzekering (aansprakelijkheid).
- Meld je tijdig bij de gemeente om je in te schrijven op je nieuwe woonadres.

TIP: Vaak kun je bij je eigen bank een groot aantal verzekeringen onderbrengen. Meestal krijg je korting als je meerdere verzekeringen in één pakket tegelijk afsluit. Ben je nog student? Dan kun je vaak profiteren van een extra voordelig studentenpakket!

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 steeds 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.
- 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 je woning te zetten. Je verliest dan je huurbescherming.
- Kijk na of je niet teveel huur betaalt. Elke zelfstandige woonruimte 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 onder het kopje 'huren'. Betaal je teveel, kaart het dan aan bij de verhuurder. Deze is wettelijk verplicht niet teveel huurgeld te vragen.



Wat moet ik allemaal kopen?

Als je op jezelf gaat wonen moet je natuurlijk een heleboel dingen zelf gaan kopen. Als je weet dat je op jezelf gaat wonen kun je natuurlijk voor je 'uitzet' sparen en spullen vragen voor je verjaardag. De volgende dingen zijn zeker handig:



Keuken:

Koelkast met diepvries

Gasfornuis

Pannenset

Eetbestek

Kookbestek

Servies

Woonkamer:

Televisie

Radio

Computer

Klok

Bank

Stoelen

Tafel

Stofzuiger

Slaapkamer:

Bed of matras

Bureau

Kledingkast

Badkamer:

Douchegordijn

Prullenbak

Handdoeken

Toilet:

Toiletborstel

Prullenbak

Afhankelijk van het soort vertrek zijn vloerbedekking of laminaat en lamellen of gordijnen ook wel handig. Verder heb je lampen nodig, stekkerdozen, schoonmaakspul, toiletartikelen enz. Natuurlijk is deze lijst niet compleet en zijn er, afhankelijk van de persoon, nog veel meer dingen die je zult moeten aanschaffen.

TIP: Koop zoveel mogelijk elektronische apparatuur in één winkel, dan kun je een aardige korting vragen, of kijk in een winkel voor tweedehands spullen!

Wat voor kosten krijg ik allemaal?

Onderstaand volgt een overzicht van alle inkomsten en uitgaven die je maandelijks zult hebben. Zo kun je een goede inschatting maken van hoeveel huur je kunt betalen. Het overzicht is gebaseerd op één persoon en de ingevulde bedragen zijn maandelijks en het zijn schattingen.

Inkomsten:

Netto salaris uit werk	€ ...
Uitkeringen	€ ...
Studiefinanciering	€ ...
Huurtoeslag	€ ...
Zorgtoeslag	€ ...
Bijdrage van ouders	€ ...
Overige inkomsten	€ ...

Totaal inkomsten: € ...

Uitgaven:

Huur	€ ...
Gas en licht	€ 80,-
Water	€ 10,-
Gemeentelijke belastingen*	€ 35,-
Waterschapsheffing	€ 5,-
Kabel en internetaansluiting	€ 40,-
Mobiele telefoon	€ ...
Zorgverzekering	€ 100,-
Woonverzekering	€ 8,-

(inboedel en WA)	
Eten en drinken	€ 150,-
Kleding	€ 30,-
Studiekosten	€ ...
Lidmaatschap (sportvereniging etc.)	€ ...
Uitgaan	€ ...
Overige (vakantie, kado's, huisdieren etc.)	€ ...
<hr/>	
Totaal uitgaven:	€ ...

* Bij een laag inkomen kun je kwijtschelding voor de gemeentelijke belastingen aanvragen. Een kwijtscheldingsformulier is te krijgen bij het stadskantoor van de gemeente.

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 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 van de maand laten overschrijven.

Naast tijdig betalen dien je de woonruimte te gebruiken zoals het een goed huurder betaamt. 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 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 woonruimte 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 je 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 betaalt mag maximaal 3 keer de maandhuur zijn. Als je het appartement verlaat en in goede staat achterlaat krijg je de borg weer terug.

Servicekosten

In sommige gevallen betaal je servicekosten. Bijvoorbeeld wanneer je een gezamenlijk trappenhuis hebt dat verlicht en schoongemaakt moet worden. 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 zelfstandige woningen mogen ieder jaar op 1 juli worden verhoogd, tenzij huurder en verhuurder een latere datum hebben afgesproken. Voor huurverhogingen geldt dat het maximale verhogingspercentage jaarlijks vastgesteld wordt door de minister van VROM. Een voorstel tot huurverhoging moet minstens 2 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. Kom je er dan nog niet uit met de verhuurder, dan 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 eruit 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 goed huurder (betaalt niet of te laat, zorgt voor overlast voor medebewoners).

- De huurovereenkomst is voor bepaalde tijd aangegaan en in de overeenkomst is nadrukkelijk opgenomen dat de verhuurder of de vorige kamerhuurder de woning 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 woning dringend nodig voor eigen gebruik.
- De verhuurder wil een op het pand rustend bestemmingsplan uitvoeren.

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 vooraf nadrukkelijk zijn vermeld dat de verhuurder, na bijvoorbeeld een verblijf in het buitenland, de ruimte weer zelf gaat bewonen.

Oplevering van de woning

Wanneer er bij aanvang van de huur een opnamestaat is gemaakt van hoe de woning eruit zag, dien je de woning in dezelfde staat weer op te leveren. Indien je verbeteringen aan de woning hebt aangebracht hoeft deze niet te verwijderen, zolang je de verbetering maar gemeld hebt bij de verhuurder. Is er geen opnamestaat gemaakt bij aanvang van de huur, dan wordt verondersteld dat de woning ontvangen is in de staat



zoals die aan het einde van de huur is. Dit geldt echter niet voor overeenkomsten die voor 1 augustus 2003 zijn aangegaan. In dat geval wordt gesteld dat de woning in goede staat is betrokken en moet je de woning dus ook zo weer opleveren.

Let op! Bij het verlaten van de woning kan niet van je verwacht worden dat je alle muren netjes wit verft. Wél moet je alle gaatjes in de muur dichtmaken.

Aandachtspunten

Tot slot nog een aantal aandachtspunten die voor jou, als huurder, van belang kunnen zijn:

- Wanneer je de huur opzegt, doe dit dan schriftelijk per aangetekende brief. Je hebt dan altijd bewijs van de opzegging. Neem daarbij wel de opzeggingstermijn in acht. Deze is gelijk aan de betaaltermijn, met een minimum van 1 maand en een maximum van 3 maanden.
- Wanneer de verhuurder het pand waarin je woont verkoopt, wil dat niet zeggen dat je uit je appartement moet. Ook de koper, en dus nieuwe verhuurder, moet zich aan de opzegregels houden.
- Als de verhuurder dreigt met uitzetting zonder tussenkomst van de rechter, schakel dan juridische hulp in (bijvoorbeeld via Rechtshulp Nederland).
- Heb je een modelhuurcontract nodig of wil je gewoon zien of je eigen contract wel klopt? Ga dan langs bij het JIP of kijk op www.jipvenlo.nl onder het kopje 'downloads'. Je vindt hier een modelcontract.

Huurcommissie

In deze brochure spraken we regelmatig over de Huurcommissie. De Huurcommissie is een onafhankelijk orgaan dat uitspraken 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 je eigen regio plaats.

Op 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 t/m vrijdag van 08.30 uur tot 17.30 uur telefonisch bereikbaar op 0800-4887243.

Meer informatie:

Voor vragen over huren kun je terecht op de website van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM): www.vrom.nl. Je kunt ook bellen met Postbus 51: 0800-8051, op werkdagen van 08.00 tot 20.00 uur.

TIP: Tot slot nog een belangrijke tip! Krijg je studiefinanciering en ga je op jezelf wonen? Vraag dan op tijd een uitwonende beurs aan!



Adressen

Jongeren Informatie Punt (JIP) Venlo

Begijnengang 4, Venlo

T 077 326 64 50

E info@jipvenlo.nl I www.jipvenlo.nl

Open: dinsdag t/m vrijdag van 14.00 tot 17.30 uur.

Telefonisch bereikbaar vanaf 10.00 uur. Het JIP ligt naast de bibliotheek in het centrum.

Het Wetshuys

Koninginnesingel 30a

5911 KC Venlo

T 077 356 11 00 I www.hetwetshuys.nl

Gratis binnenloopspreekuur op maandag t/m donderdag tussen 15:00 en 16:30, of op afspraak.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM)

Rijnstraat 8

2515 XP Den Haag

T 070 339 39 39 I www.vrom.nl

Antares Woonservice

Venloseweg 7

5931 GR Tegelen

T 077 373 36 66

I www.thuisbijantares.nl

I <http://ikwilhuren.thuisbijantares.nl>

Woningstichting Venlo-Blerick

Molenbossen 618

5923 AJ Venlo-Blerick

T 077 389 31 31 I www.wstvenloblerick.nl