



Van woning- zoekende tot huurder

Een praktische gids voor jonge woningzoekenden
en huurstarters

Van woningzoekende tot huurder

Van woningzoekende tot huurder

Een praktische gids voor jonge
woningzoekenden en huurstarters

Eerste druk, december 2022

INHOUD

Voorwoord 10

1 Inleiding 12

- Wegwijs in de wereld van huren 13
- De voordelen van huren 13
- Belangenvereniging Woonbond 13
- De woningzoektocht 14
- Oplichting voorkomen en je rechten als huurder 14
- Hulp nodig? 14

2 Wat voor huurwoningen zijn er? 16

- 2.1 Sociale huur 17
 - Regels en aanvangshuur 17
 - Voor wie is sociale huur? 18
 - Passend toewijzen 18
 - Woningwaarderingssysteem 18
 - Kamers 19
 - Inschrijven 20
 - Hoe lang moet je wachten? 20
 - Loting 20
 - Voorrang en urgentie 21
- 2.2 Middenhuur 21
 - Aanpassingen per 2024 21
- 2.3 Vrijesectorhuur 22
 - Wat is vrijesectorhuur? 22
 - Gemiddelde prijzen 22
 - Minimuminkomen 22
- 2.4 Wie zijn de verhuurders? 22
 - Woningcorporaties 22
 - Commerciële verhuurders 23
 - Schema: Ik zoek een huurwoning of kamer 24
- 2.5 Koopwoningen 25
 - Overheidssteun 25
 - Verhitte markt 25

3 Hoe zoek ik een huurwoning of kamer? 26

- 3.1 Hoe vind je een huurwoning van een woningcorporatie? 27
 - Sociale huurwoning 27
 - Loting 28
 - Jongerenwoningen 28
 - Vrije sector woning 28
 - Zoekvoorbeelden 29
- 3.2 Studentenhuisvesting bij woningcorporaties 29
 - Hospiteren 29
 - Inschrijvingen & zoekvoorbeelden 29
- 3.3 Hoe vind je een huurwoning of kamer van een commerciële verhuurder? 30
 - Online zoeken of via een bemiddelaar 30
 - Kamer in een studentenhuis, gedeelde woning of bij een hospita 31
 - Netwerk 31
 - Sociale media 31

4 Een alternatieve woonvorm zoeken 32

- 4.1 Woongroepen 33
- 4.2 Wooncoöperatie 34
 - Zelfbouw wooncoöperatie 34
 - Koop wooncoöperatie 34
 - Beheer wooncoöperatie 34
 - Cooplink 35
- 4.3 Centraal Wonen 35
- 4.4 Wonen in een geloofsgemeenschap 36
 - Hoe vind je een gemeenschappelijke woonplek? 36
- 4.5 Gemengde wooncomplexen voor jongeren 37
 - Gemengd wonen met statushouders 37
 - Gemengd wonen met ouderen 37
 - Hoe vind je zo'n gemengd wooncomplex? 37
- 4.6 Woning zoeken voor jongeren met een beperking/chronische ziekte 38
- 4.7 Wonen met (vrijwilligers)werk 38
- 4.8 Je eigen wooninitiatief opzetten 39
- 4.9 Woningruil 39
- 4.10 Flexwoningen 40
 - Hoe vind ik een flexwoning? 40
- 4.11 Antikraak 41
 - Is antikraak iets voor mij? 41
 - Hoe vind ik een antikraak woning? 41
- 4.12 Kraken 42

5 Oplichting en andere misstanden 44

- 5.1 Veelvoorkomende scams tijdens de (online) zoektocht 45
 - 1. Scams met inschrijfkosten 45
 - 2. Aanbetaling 46
 - 3. Verhuurder 'zit in buitenland'; huurbetaling via nep website 46
 - 4. Data stelen 46
 - 5. 'Phishing' berichten 46
- 5.2 Vijftien tips tegen online oplichting 47
- 5.3 Onterechte kosten 49
 - Bemiddelingskosten 49
- 5.4 Discriminatie 50
 - Discriminatie melden 51
 - Wanneer is er sprake van discriminatie? 51

6 Wat mag het kosten? 52

- 6.1 Eenmalige kosten 53
 - 'Sleutelgeld' 53
 - Borg (waarborgsom) 53
 - Overnamekosten 54
- 6.2 Wat mag de huur kosten? 54
 - Gereguleerde (sociale) huur 55
 - Geliberaliseerde (vrije sector) huur 55
 - Te laat voor verlaging aanvangshuurprijs? 56
 - All-in huur 56
 - All-in en energiekosten 56
- 6.3 Jaarlijkse huurverhoging 57
 - Lagere of geen huurverhoging in je contract? 57
 - Inkomensafhankelijke huurverhoging 58
- 6.4 Huurtoeslag 58
- 6.5 Wat mag service kosten? 58
 - Wat zijn servicekosten? 58
 - Wat zijn geen servicekosten? 59
 - Hoe controleer je de servicekosten? 59
 - Te veel betaald? 59
 - Andere extra kosten 60
- 6.6 Eisen in het contract 60
- 6.7 Ik heb gewoon een huis nodig... 60

- 7 Contracten en rechten 62**
- 7.1 Huurbescherming en huurprijsbescherming 63
 - Contract beëindigen 63
 - Huurprijsbescherming 64
- 7.2 Vast huurcontract 65
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? 65
- 7.3 Tijdelijk huurcontract 65
 - Tijdelijk huurcontract voor kamers 65
 - Tijdelijk huurcontract voor zelfstandige woningen 65
 - Wanneer eindigt het? 65
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? 66
- 7.4 Campuscontract 66
 - Wanneer kan het? 66
 - Wanneer eindigt het? 66
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? 66
- 7.5 Jongerencontract 67
 - Wanneer kan het? 67
 - Hoe lang duurt het? 67
 - Tweejarige verlenging 67
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? 67
- 7.6 Hospitahuur 67
 - Wanneer kan het? 67
 - Hoe lang duurt het? 68
 - Wat hoort er in het contract staan? 68
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? 68
- 7.7 Verhuur via de Leegstandwet 68
 - Wanneer mag het? 68
 - Hoe lang duurt het? 68
 - Hoe lang is de Leegstandwetvergunning geldig? 69
 - Wat moet er in het huurcontract staan? 69
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? 69
 - Wat als je een antikraakcontract krijg aangeboden? 69
- 7.8 Antikraak of bruikleen 69
 - Wanneer mag het? 70
 - Hoe lang duurt het? 70
 - Bruikleenovereenkomst 70
 - Wanneer is antikraak toch huur? 70
 - Meer informatie 70

- 7.9 Tussenhuur **71**
 - Wanneer mag het? **71**
 - Wanneer eindigt het? **71**
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? **71**
- 7.10 Short stay **71**
 - Wanneer gebeurt het? **72**
 - Hoe lang duurt het? **72**
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? **72**
- 7.11 Naar aard van korte duur **72**
 - Wanneer mag het? **72**
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? **73**
- 7.12 Flexwoningen **73**
- 7.13 Samenwonen met partner **73**
 - Medehuur, samen op het huurcontract **73**
 - Huurovereenkomst op één naam **74**
 - Getrouwd of geregistreerd partnerschap **74**
- 7.14 Medehuur met huisgenoten ('Friends-contract') **74**
 - Wat houdt medehuur in? **74**
 - Friends-contract **74**
 - Wat is het verschil tussen medehuur van een woning en kamerhuur? **75**
 - Wanneer mag het? **75**
 - Hoe lang duurt het? **75**
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? **75**
- 7.15 Onderhuur bij hoofdhuurder **75**
 - Gedeeltelijke onderhuur **76**
 - Toegestaan of verboden? **76**
 - Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming? **76**
 - Volledige onderhuur **76**
- 7.16 Kraken **76**
 - Rechten en risico's **77**

Bijlagen

- 1 Begrippenlijst **79**
- 2 Websites met aanbod sociale huurwoningen **86**
- 3 Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten zelfstandige woonruimte **87**
- 4 Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten bij kamerverhuur **89**
- 5 Modelbrief terugvorderen contractkosten **91**
- 6 Modelbrief verlenging jongerencontract **93**

VOORWOORD

Als ik politici of beleidsmakers hoor spreken over een 'wooncarrière' dan voel ik het van binnen altijd een beetje borrelen. Als woningzoekende voelt het eerder als improvisatietheater met veel vallen en opstaan, dan een ladder die ik beklim en waarmee ik telkens een treetje hoger kom te staan. De flexibilisering van de woningmarkt vraagt vooral van ons woningzoekenden bewegelijkheid.

Na vier studentenwoningen kwam ik bijvoorbeeld in een prachtige, maar dure, vrijesectorwoning terecht. Die ik deelde om de kosten te dekken. Eerst met mijn broer, wat van de verhuurder mocht, daarna met vriendinnen, wat volgens mijn contract niet mocht. Toch was dit een constructie die meerdere bewoners in het pand toepasten. Als burens onderling hadden we een 'don't ask, don't tell' beleid. Als je een van de heren die 'samenwoonden' in de lift zag zoenen met een vrouwelijke date bleef de roddel in het gebouw.

Maar de hoge huur en de angst om beboet te worden voor contractbreuk, dreven mij na jaren toch uit mijn woning en in die van mijn toenmalige vriend. Een sociale huurwoning zonder centrale verwarming en met achterstallig onderhoud. Het was wel lekker goedkoop. Vanuit daar bezochten we fanatiek de befaamde 'middenhuur' woningen. Even dacht ik mijn wooncarrière écht te gaan starten, maar in plaats daarvan ging het uit en had ik opeens helemaal geen huis meer. Anderhalf jaar lang ging ik tussen vrienden en antikraakkrotten heen en weer. Ondanks een baan, een inkomen, een netwerk en negen jaar wachttijd was ik kansloos. Ik werd naast mijn werk fulltime woningzoeker.

Mijn verhaal is slechts één van de vele verhalen van woningzoekenden die het moeilijk hebben. Ik gun jullie een makkelijkere zoektocht dan dat. Maar nog belangrijker dan gunnen; het is ons goed recht om ergens te kunnen wonen. Daarvoor zet ik mij bij de Woonbond aan de ene kant in voor beter beleid en regelgeving vanuit de politiek. En aan de andere kant voor goede informatie richting woningzoekenden en jonge huurders. Je staat er namelijk niet alleen voor. De Woonbond is er als belangenvereniging voor alle huurders en woningzoekenden.

In dit boekje vind je nuttige informatie voor tijdens je woningzoektocht. Van waar je kunt zoeken, tot het voorkomen van oplichting. En van waar je op moet letten bij het tekenen van je contract, tot je rechten als huurder. Schroom niet om aanvullende hulp in te schakelen als dat nodig is, bijvoorbeeld van ons of van je lokale huurteam. En heb jij input die echt meegenomen moet worden bij een volgende editie van dit boek, laat het ons dan ook weten.

Succes met de zoektocht!

Namens de Woonbond,
Jeske Jongerius

Hoofdstuk 1

INLEIDING

WONEN
IS EEN
GRONDRECHT



Woonprotest – Amsterdam, 12 september 2021

Wegwijs in de wereld van huren

Dus je zoekt een woning, een huurwoning om precies te zijn. Goede keuze, zouden wij bij de Woonbond natuurlijk zeggen. Al voelt het helaas voor woningzoekenden steeds vaker alsof er niet zoveel te kiezen valt. Dat is ook wel zo. Toch krijg je ook dan de voordelen van huren erbij. En daar mag je best even bij stil staan.

De voordelen van huren

De persoonlijke voordelen van huren:

- Je werkt jezelf niet ziek diep in de schulden om ergens te kunnen wonen.
- Dat geeft je een mate van vrijheid om dingen te verkennen en proberen in het leven.
- Alle specifieke belastingen voor woning-eigenaars hoeft je ook niet te betalen.
- Bij sociale huur is er een vangnet van huurtoeslag bij een laag inkomen.
- Huurders met vaste huurcontracten, zeker met een sociale huurwoning in de corporatiesector, hebben veel rechten en huurbescherming.
- De verhuurder is verantwoordelijk voor veel zaken van het huis; zoals renovatie en (groot) onderhoud. Dat scheelt jou tijd en de noodzaak van een financiële buffer daarvoor.
- Verduurzaming wordt ook door de verhuurder gedaan. Woningcorporaties zijn zelfs koplopers in verduurzaming van woningen in Nederland.
- Organisaties als de Woonbond en huurteams zetten zich in om jou te ondersteunen bij het oplossen van de problemen waar je tegen aanloopt. Je kunt dus hulp krijgen speciaal voor huurderszaken.

- Lokaal kun je je als huurders organiseren in bewonerscommissies en huurdersorganisaties. Huurdersorganisaties hebben officieel inspraak op bepaalde belangrijke onderwerpen. Zoals bij de lokale prestatieafspraken, waar het bouwen woonbeleid wordt vormgegeven.

De maatschappelijke voordelen van huren:

- Op volkshuisvesting valt goed beleid te voeren (dat wordt helaas niet altijd gedaan), dat maakt het een goede manier om de woonzekerheid van mensen te waarborgen.
- Ook kun je zo inzetten op leuke, sterke en gemengde wijken. Met mooie woonprojecten.
- Verduurzaming is makkelijk aan te sturen bij huurwoningen (van corporaties).

Belangenvereniging Woonbond

Natuurlijk is het niet alleen maar rooskleurig. Veel voordelen van huren zijn de laatste jaren onder druk komen te staan of zelfs afgebroken. De Woonbond zet zich in voor beter woonbeleid, waarin de belangen van huurders en woningzoekenden sterker verankerd zijn. In de politiek en media vragen wij aandacht voor misstanden en wij zetten aan tot oplossingen. Wij ondersteunen huurdersorganisaties zodat huurders op lokaal en regionaal niveau gehoord worden. Daarnaast helpen we je te navigeren in de wereld van huren zoals die nu werkt. Op onze website, in onze bladen en met onze boekjes. Zoals deze; die je hopelijk helpt je zoektocht af te sluiten met een fijne woonplek, zonder opgelicht of afgezet te worden en 'gewapend' met kennis tegenover verhuurders.

Gebruik dit boekje vooral als naslagwerk om de info op te zoeken die je op dat moment verder helpt in je zoektocht of om je nieuwe huisje te gaan betrekken met een goed huurcontract.

De woningzoektocht

Hoofdstuk 2 gaat over wat voor huurwoningen en verhuurders er zijn. En welke spelregels er gelden. We bespreken het verschil tussen sociale huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen en tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders. Dit onderscheid helpt je in te schatten voor welke woningen jij in aanmerking komt en wat je zou willen.

Als je weet wat voor woonruimte je zoekt, kun je in hoofdstuk 3 en 4 verkennen hoe je deze kunt vinden. In hoofdstuk 3 komen de meer gangbare woonvormen aan bod; een eigen woning of studentenkamer bij een woningcorporatie of een commerciële verhuurder. In de regel moet je voor sociale huurwoningen of kamers van woningcorporaties wachttijd op bouwen.

Hoofdstuk 4 gaat in op alle woonsituaties die net wat anders werken. Bijvoorbeeld bij een woongroep of een gemengd wooncomplex voor jongeren en statushouders. In veel van de woonvormen die in hoofdstuk 4 aan bod komen kun je ook terecht zonder (heel veel) wachttijd voor sociale huur te hebben opgebouwd.

Oplichting voorkomen en je rechten als huurder

Naast woningaanbod kun je tijdens je zoektocht ook *scams* (oplichterij) tegenkomen. Van een paar tientjes inschrijfgeld voor valse advertenties, tot honderd euro sleutelgeld of een maand huur aan bemiddelingskosten; oplichters schromen niet om woningzoekenden onterecht geld af te trogelen. Om je daartegen te wapenen komen in hoofdstuk 5 veelvoorkomende vormen van oplichting aan bod. Met uiteraard tips om daar niet in te trappen. In dit hoofdstuk ook aandacht voor een andere veelvoorkomende wantoestand op de woningmarkt: discriminatie.

Als je je zoektocht hebt overleefd en een plekje hebt gevonden ben je een heel end. Toch gidsen we je nog graag het laatste stukje van woningzoekende tot huurder door. Want, tenzij je een studie huurrecht hebt gevolgd, weet je waarschijnlijk niet hoe eerlijk je contract is opgesteld. In hoofdstuk 6 leggen we daarom uit hoe je de huurprijs, huurverhoging en servicekosten checkt en wat rode vlaggen zijn voor nader onderzoek. Ook gaan we in hoofdstuk 7 in op de verschillende soorten contracten en wat dat betekent voor jou als huurder.

In de bijlagen vind je tot slot een begrip-lijst, een overzicht van alle regionale aanbodsites van sociale huur en diverse modelbrieven die je kunt gebruiken voor communicatie met je verhuurder.

Hulp nodig?

Leden van de Woonbond kunnen met vragen terecht bij de Huurderslijn en hun huurcontract laten checken door onze juristen. Daarnaast bieden wij gratis (ook voor niet leden) verschillende voorbeeldbrieven om actie te ondernemen. Ook kan je lokale huurteam of het juridisch loket mogelijk hulp bieden. Als je werk wilt maken van een misstand door een procedure te starten, dan gaat dat voor huurders in de sociale sector via de Huurcommissie. Huur je in de vrije sector, dan kun je soms een stap naar de (kanton)rechter overwegen.

Een boel plekken waar je terecht kunt dus. Maar hopelijk heb je ze na het lezen van dit boek niet meer nodig!