

Hand-out Huurteam Leiden



Inhoud

Hand-out Huurteam	1
<i>Wat doet het Huurteam</i>	<i>3</i>
<i>Werkwijze Huurteam</i>	<i>3</i>
<i>Woningopname van het Huurteam</i>	<i>4</i>
<i>Signalering misstanden en doorverwijzen</i>	<i>4</i>
<i>In het kort: Wanneer wel en wanneer niet doorverwijzen</i>	<i>7</i>

Wat doet het Huurteam

Het aanpakken van misstanden op de particuliere huurwoningmarkt in opdracht van de gemeente.

Het Huurteam adviseert huurders als zij te maken hebben met:

- Te hoge huurprijzen of niet gesplitste huurprijzen;
- Te hoge servicekosten;
- Onderhoudsgebreken in de huurwoning;
- Foute huurcontracten;
- Intimidatie, pesterijen en/of bedreiging door een verhuurder;
- Huuropzeggingen door de verhuurder;
- Borgsommen en bemiddelingskosten die niet terugbetaald worden of onterecht zijn betaald;

Werkwijze Huurteam

Het Huurteam adviseert huurders en zet zich in als huurdersondersteuner om de huurders te informeren en adviseren over de rechten die ze hebben.

Intake

Huurders kunnen met alle vragen met betrekking tot het huurrecht terecht bij het Huurteam. We proberen telefonisch een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de huursituatie van de huurder. Als huurders een afspraak willen maken voor een woningopname dan doen we een intake en plannen we de afspraak in overleg met de huurder in.

Woningopname

Huurteam komt bij huurders langs om de woning of kamer op te meten. Er wordt gekeken naar de grootte en voorzieningen van de eigen woning, de grootte en aanwezigheid van gemeenschappelijke vertrekken en voorzieningen en eventuele aftrekpunten. Ook kijkt het Huurteam naar achterstallig onderhoud en gebreken en wordt het huurcontract onder de loep genomen.

Advies

Na de opname worden de gegevens van de woningopname direct verwerkt. Huurders worden vervolgens geadviseerd over de bevindingen. Na de opname krijgt de huurder een schriftelijke bevestiging over de (on)mogelijkheid tot het starten van één of meerdere procedures. Bij dit advies krijgt de huurder ook een terugkoppeling over de stand van zaken met betrekking tot de huurbescherming. (Huurbescherming: Bepaling van tijdelijkheid van het contract en adviseren of huurder risico loopt om uit de woning gezet te worden door de verhuurder bij einde contract.) Wanneer huurder in de woning wil blijven wonen en na controle van het huurcontract blijkt dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst dan volgt er een advies aan de huurder om te wachten met het starten van een procedure tot het moment dat het contract wordt omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd.

Machtiging/Start procedure

Machtigt een huurder het Huurteam om de geadviseerde procedures op te starten bij de Huurcommissie dan start het Huurteam de procedures op en betaalt de leges kosten. Er zitten geen kosten verbonden aan de diensten van het Huurteam. Het Huurteam houdt de huurder op de hoogte

van de voortgang van de procedures. Een huurder kan gedurende de gehele procedure op ondersteuning rekenen vanuit het Huurteam.

Woningopname van het Huurteam

Tijdens de woningopname wordt er gekeken naar de grootte en voorzieningen van de eigen woning, de grootte en aanwezigheid van gemeenschappelijke vertrekken en voorzieningen en eventuele aftrekpunten. Ook kijkt het Huurteam naar achterstallig onderhoud en gebreken en wordt het huurcontract doorgenomen.

De woning en dan met name de gebruikruimte (woning exclusief verkeersruimte zoals gangen en hallen) wordt met behulp van een lasermeter nauwkeurig opgemeten en wordt er een koolmonoxide meting van de woning gedaan.

Het doel van de opname is het constateren van misstanden. Wanneer er misstanden zijn gesignaleerd dan ontvangt een huurder een advies wat er gedaan kan worden om de misstanden te verhelpen.

Signalering misstanden en doorverwijzen

De meest voorkomende misstanden zijn reeds eerder genoemd. In onderstaand overzicht wat het Huurteam kan doen bij de signalering van deze misstanden.

Hoge huurprijzen: Bij onterechte hoge huurprijzen kan het Huurteam procedures starten om de huurprijs te verlagen als deze wettelijk gezien te hoog is. Het Huurteam probeert in eerste instantie altijd eerst te bemiddelen met de verhuurder. Slaagt de bemiddeling niet dan wordt de procedure opgestart bij de Huurcommissie. De Huurcommissie is de organisatie die bindende uitspraken kan doen.

Woningwaarderingssysteem: in Nederland geldt er een wettelijk puntensysteem wat bepaalt wat de maximale huurprijs is van een woning (ook bij kamers). Als de wettelijke maximale huurprijs beneden de liberalisatiegrens behoort te liggen (752,33 euro) maar in de werkelijkheid is de gevraagde huurprijs hoger dan de wettelijke huurprijs kan de huurder deze verlagen met behulp van het Huurteam.

Doorverwijzen: Huurders die hierover een melding doen kunnen altijd worden doorverwezen naar het Huurteam. Wij plannen een afspraak in voor een opname en berekenen de maximale huurprijs van de woning.

Achterstallig onderhoud: Bij achterstallig onderhoud kan het Huurteam de verhuurder aanschrijven en de verhuurder te sommen om de tijdens de woningopname geconstateerde gebreken te verhelpen. De verhuurder krijgt hiervoor 6 weken de tijd.

Wanneer de verhuurder niet overgaat tot het verhelpen van de gebreken wordt een procedure opgestart bij de Huurcommissie. Dit betreft een procedure om een tijdelijke huurverlaging te realiseren zolang de gebreken in de woning nog voortduren.

Wanneer er sprake is van zeer ernstig achterstallig onderhoud dan wordt ook de Gemeente of de brandweer ingeschakeld.

Doorverwijzen: Huurders die over achterstallig onderhoud een melding doen kunnen bij gebreken zoals lekkage en schimmels altijd worden doorverwezen naar het Huurteam.

Hoge servicekosten: Wanneer huurders een melding doen van te hoge servicekosten dan kan het Huurteam de verhuurder aanschrijven en een afrekening sommeren. De verhuurder krijgt hiervoor 3 weken de tijd. Als de afrekening servicekosten niet wordt verstrekt of incorrect is start het Huurteam een procedure op bij de Huurcommissie.

Doorverwijzen: Wanneer huurders geconfronteerd worden met te hoge servicekosten dan kunnen zij doorverwezen worden naar het Huurteam. Dit geldt alleen voor huurders van particuliere verhuurders. Woningbouwcorporatie rekenen de servicekosten elk jaar af.

Intimidatie en bedreiging:

Het Huurteam adviseert en ondersteunt huurders die te maken hebben met intimidatie en bedreiging. Denk hierbij aan Huisvredebreuk, Verbaal Geweld, Fysiek Geweld, Vernielen van voorzieningen, Pesterijen of het Bedreigen met huisuitzetting.

Het Huurteam adviseert de huurder over de privaatrechtelijke oplossingen die er zijn:

- Sloten vervangen
- Dossier aanleggen
- Plaatsen van camera's in de eigen woonruimte
- Contactverbod via kantonrechter

Wanneer er sprake is van aanhoudende of een sterkere vorm van intimidatie en bedreiging kan het Huurteam ook tussen de huurder en verhuurder in gaan staan en de communicatie tussen huurder en verhuurder overnemen.

Wanneer er sprake is van erge intimidatie en bedreiging dan adviseert het Huurteam de huurder over de mogelijkheid om de politie in te schakelen zodat er overgegaan kan worden tot strafrechtelijke vervolging. Bij doorverwijzing naar de politie of betreffende wijkagent zorgt het Huurteam ervoor dat de huurder een goed opgebouwd dossier meeneemt naar de afspraak van de melding/aangifte.

Voor het opbouwen van het dossier zijn de meldingen die een huurder doet bij de politie ook van groot belang. Door deze meldingen/ aangiftes kan een huurder een rechter verzoeken tot het opleggen van een contact/straatverbod.

Doorverwijzen: Mochten er meldingen komen van huurders waarbij er sprake is van niet strafrechtelijke intimidatie en bedreiging dan kunnen deze huurders doorverwezen worden naar het Huurteam voor advies en ondersteuning. Wanneer er sprake is van strafrechtelijke intimidatie en bedreiging dan kunnen de huurders zowel naar de politie doorverwezen worden voor het doen van aangifte als naar het Huurteam voor aanvullende informatie en ondersteuning.

Huuropzegging: Wanneer huurders geconfronteerd worden met een huuropzegging door de verhuurder dan controleert het Huurteam of de huuropzegging correct is en of er een mogelijkheid is voor bezwaar. Een verhuurder kan niet zomaar eenzijdig de huurovereenkomst opzeggen. De

verhuurder is gebonden aan regels. Een huurder heeft in veel gevallen huurbescherming en daarom dient een huurder altijd te controleren of de huuropzegging wel terecht is.

Het Huurteam stelt wanneer mogelijk het bezwaar op tegen de huuropzegging en stuurt deze namens de huurders naar de verhuurder toe. Wanneer de verhuurder vervolgens alsnog besluit om via de rechter de huurovereenkomst te laten ontbinden dan zorgen we ervoor dat het dossier van de huurder overgedragen wordt aan de advocaat waarmee het Huurteam samenwerkt.

Doorverwijzen: Huurders die vragen hebben over een huuropzegging kunnen altijd doorverwezen worden voor advies en het opstellen van een bezwaar tegen de opzegging. Een verhuurder kan niet de woning ontruimen zonder gerechtelijke uitspraak.

Onterecht betaalde kosten: Wanneer huurders een melding doen over onterechte bemiddelingskosten of contractkosten dan kan het Huurteam een sommatie opstellen om de onterecht betaalde kosten terug te vorderen van de verhuurder. In merendeel van de gevallen kloppen de gevraagde kosten niet en zijn deze onverschuldigd betaald. Het Huurteam stuurt hiervoor een sommatie naar de verhuurder. Wanneer de verhuurder vervolgens niet overgaat tot het terugbetalen van de onterecht betaalde kosten draagt het Huurteam het dossier van de huurder over naar de advocaat waarmee het Huurteam samenwerkt. De advocaat start vervolgens op basis van de sommatie een gerechtelijke procedure bij de kantonrechter om de onterecht betaalde kosten terug te vorderen voor de huurder.

Doorverwijzen: Huurders kunnen altijd doorverwezen worden naar het Huurteam voor advies en ondersteuning wanneer er sprake is van onterecht betaalde kosten.

Onduidelijkheid over huurbescherming: Huurders zijn in Nederland goed beschermd. Er is vaak sprake van huurbescherming waarbij de verhuurder niet eenzijdig de huurovereenkomst kan opzeggen. Een huurder heeft rechten en plichten evenals een verhuurder.

De belangrijkste rechten en plichten:

- Huurder heeft het recht in de woning verblijven en bezoek te ontvangen
- Huurder is verplicht zich als goed huurder gedragen
- Huurder is verplicht huur betalen
- Huurder mag niet zonder toestemming een bedrijf voeren aan huis
- Verhuurder is verplicht de woning te onderhouden
- Verhuurder is verplicht de huurovereenkomst tijdig op te zeggen. Gebeurt dit niet dan loopt de overeenkomst door voor onbepaalde tijd.
- Koop breekt geen huur. Wanneer een verhuurder een pand verkoopt, verkoopt hij het pand met huurders en al.

Huurbescherming is bedoeld om huurders te beschermen tegen het opzeggen van de huur door de verhuurder van de woning. De huurbescherming geldt voor huurders van zelfstandige en onzelfstandige woningen. Onder onzelfstandig worden onder meer studentenkamers verstaan. Studenten hebben bij het huren van een kamer dus ook recht op huurbescherming. De hoogte van de huur maakt hierbij niet uit. Er zijn wettelijke regels waar een verhuurder en huurder zich aan moet houden, zoals de opzegtermijn, de hoogte van de huurprijs, de jaarlijkse huurverhoging en de onderhoudsverplichtingen van de verhuurder. Deze bepalingen staan meestal goed beschreven in de

huurovereenkomst. Helaas zien we ook dat niet alle verhuurders zich aan de wettelijke regels houden.

De stelregel is dat de wet boven de huurovereenkomst gaat. Juridische basis staat genoemd in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Hetgeen huurder en verhuurder overeen zijn gekomen is niet leidend. Het Huurteam adviseert huurders over de eigen huursituatie en wat hun positie is tegenover de verhuurder.

Doorverwijzen: Wanneer huurders vragen hebben over het huurcontract, de huurbescherming of andere huurrecht gerelateerde vragen dan kunnen zij doorverwezen worden naar het Huurteam voor advies over de huursituatie. Het Huurteam neemt dan de volledige huursituatie onder de loep en constateert de misstanden en voorziet een huurder van passend advies.

In het kort: Wanneer wel en wanneer niet doorverwijzen

Onderwerp	Doorverwijzen wel of niet
1. Problemen met huurprijs	Altijd doorverwijzen, wij kunnen huurders adviseren over de (on)mogelijkheden om de huurprijs te verlagen
2. Vragen over huurcontract	Kunnen altijd doorverwezen worden
3. Achterstallig onderhoud	Kunnen altijd doorverwezen worden
4. Hoge servicekosten	Huurders van particuliere verhuurders kunnen altijd doorverwezen worden
5. Intimidatie en Bedreiging	Altijd doorverwijzen voor ondersteuning. Huurders krijgen advies over welke praktische oplossingen er zijn. Ook krijgen zij ondersteuning met het opbouwen van een dossier ofwel het doorverwijzen naar de politie voor het doen van aangifte.
6. Huurachterstanden/Huuropzegging	Bij huurachterstanden van huurders van particuliere verhuurders kan het Huurteam een controle doen van de huurprijs. Als de huurprijs te hoog is kan het Huurteam de huurprijs verlagen waardoor de schulden sneller ingelost kunnen worden. Bij huisuitzettingen zonder dat er sprake is van huurachterstanden kan het Huurteam de huurder bijstaan en voorzien van juridisch advies en zelfs bezwaar maken tegen de huuropzegging.
7. Urgentie aanvragen of een nieuwe woning die nodig is	Niet doorverwijzen: Hiervoor moeten huurders bij de gemeente zijn. Wij kunnen huurders enkel adviseren over onze ervaringen met bepaalde

	verhuurders en waar huurders op moeten letten bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.
8. Huurders van woningbouwcorporaties	<p>Niet doorverwijzen: Uit ervaring blijkt dat woningbouwcorporaties het wettelijke woningwaarderingstelsel hanteren.</p> <p>Enkel bij problemen met achterstallig onderhoud kunnen wij huurders ondersteunen. Wij zullen de huurders adviseren over welke stappen de huurder kan zetten richting de woningbouwcorporatie. Als die stappen niet het gewenste effect bereiken zullen we voor de huurders een procedure opstarten bij de Huurcommissie.</p>

Contactgegevens Huurteam Leiden voor doorverwijzing

Website	www.huurteamleiden.nl Contactformulier: https://huurteamleiden.nl/contact	<p>Huurders kunnen via deze website direct een afspraak maken voor een woningopname via het afspraken formulier.</p> <p>De Rechtswinkel kan ook tijdens het spreekuur het contactformulier invullen en de huurders direct aanmelden voor ondersteuning. (Bij minder redzame huurders.)</p>
Email	Info@huurteamleiden.nl	Doorsturen en doorverwijzen van huurders per e-mail.
Telefoonnummer	085-2734933	Voor direct overleg bij spoedeisende zaken. Bereikbaar van 09:00 tot 16:00 uur