

De valkuilen

Kamer gezocht

De grote kamernood is weliswaar voorbij, maar een geschikte kamer vind je niet zomaar. Dat vereist gedegen vooronderzoek. Hoe weet je of je niet te maken hebt met de huisbaas *from hell*?
Femke Bakkeren

begin december berichtten de kranten enthousiast dat de kamerprijzen niet stijgen. Gemiddeld betaalt de student nu 321 euro per maand, ongeveer 18 euro per vierkante meter. En er was nog meer goed nieuws: de grote kamernood lijkt voorbij. Studenten zijn in de meeste steden redelijk tevreden over de beschikbaarheid van kamers. Een luxepositie die toekomstige kamerbewoners de kans geeft het aanbod kritisch te bekijken.

Te beginnen met de huisbaas. Als je niet met de studenten-huisvesters (met een wachtlijst en vaak flats in de buitenwijken)

in zee gaat, kom je op de particuliere kamermarkt terecht. Advertenties genoeg op internet en in de krant. Maar houd bij een geschikte kamer je ogen goed open.

Huisbaas

Ten eerste: met wie ga je eigenlijk in zee? De Woonbond adviseert een grondige check. Bij twijfel aan de betrouwbaarheid van een verhuurder, vraag je bij de gemeente na of er klachten bekend zijn. Via het kadaster kun je checken of de huisbaas ook de eigenaar is van het pand. En google zijn naam om erachter

Als je weggaat moet je de kamer weer in de oorspronkelijke staat terugbrengen.

beeld niet beschikbaar voor internet



op een rij



te komen of je niet met de huisbaas *from hell* of een oplichter te maken hebt.

Als je overigens via een bemiddelingsbureau aan een verhuurder bent gekoppeld en het gaat mis, valt er geen verhaal te halen bij de bemiddelaar. De overeenkomst is iets tussen jou en de verhuurder, daar staat het bureau buiten.

Heb je een leuke kamer in het vizier, loop dan een kritisch rondje door het huis met de huisbaas en noteer gebreken om problemen achteraf te voorkomen. Laat je bij de eerste kennismaking niet tot overhaaste beslissingen (en betalingen!) dwingen.

Er zijn gevallen bekend waarbij een vriendelijke man ander-mans woonruimte in de avonduren openstelde voor geïnteresseerden. Hij verleidde ze tot een onmiddellijke betaling van de borg en de eerste huurpenningen en overhandigde vrolijk de sleutels. Het contract kwam de volgende dag wel goed... De volgende morgen stonden dertig mensen met hun verhuisdozen te dringen voor één en dezelfde woonruimte. De vriendelijke man bleek met de noorderzon te zijn vertrokken. En de studenten konden fluiten naar hun geld.

Contract

Rustig aan dus. En probeer alles op schrift te krijgen. Als de kamer en de huisbaas je bevallen (en je - indien van toepassing - ook door de huisgenoten bent goedgekeurd), volgt de volgende stap: het huurcontract. Hierin staan onder andere afspraken over de huurprijs, de woonruimte en de wederzijdse plichten en rechten. Overeenkomsten worden in de regel aangegaan voor onbepaalde tijd. Tijdelijke verhuur mag, maar alleen in uitzon-

Vijf zware jongens drongen het huis binnen

derlijke gevallen, bijvoorbeeld als de eigenaar of oorspronkelijke huurder er na verloop van tijd zelf weer gaat wonen. Dit moet dan heel duidelijk in het contract worden vastgelegd.

In het contract mogen afwijkende bepalingen staan. Bijvoorbeeld dat het hebben van logés of een huisdier niet is toegestaan. Bij een zelfstandige woonruimte is zo'n bepaling niet geldig. In een studentenhuis gelden echter iets andere rechten. Omdat je met meer mensen samenwoont, kan de rechter zo'n bepaling als redelijk beschouwen. Omdat het niet de bedoeling is dat jouw longstaylogés uit Spanje bijvoorbeeld de gemeenschappelijke badkamer bezet houden. Of omdat je rekening dient te houden met een eventuele allergie van je huisgenoten.

Een schriftelijk contract is niet de enige bezegeling van een

deal. Een mondelinge afspraak is ook bindend. Uiteraard zijn dan bepaalde afspraken, over bijvoorbeeld het onderhoud, niet meer te toetsen bij geschillen. Maar zo gauw je in de kamer zit en je hebt enkele maanden huur betaald (wel bewijsstukken bewaren!), geniet je dezelfde huurbescherming als mensen met een schriftelijk contract. De bescherming is overigens niet van toepassing op bijvoorbeeld woonschepen, winkelwoningen, dienstwoningen, vakantie- en seizoenswoningen en verzorgingshuizen.

Bescherming

De huurbescherming zorgt ervoor dat je recht hebt op woongenot en niet zonder geldige reden uit je kamer kunt worden gezet. Ook niet als het huis van eigenaar verandert. Helaas denken sommige huisbazen daar heel anders over.

Afgelopen jaar waren het roerige tijden voor de bewoners van Huize Heilige Hubertus in Enschede. De huisbaas wilde het pand verkopen en wilde af van de huurders. Hij greep daarbij naar intimiderende middelen. In augustus werden de studenten bedreigd door vijf zware jongens die via de achtertuin het huis waren binnengedrongen. Er vielen klappen. Even later namen twee Enschedeërs van 48 en 39 jaar (type 'kermisopbouwers van het zwaardere soort', aldus een student in het blad van de Universiteit Twente) hun intrek in het huis. Ze hadden hun slaapzak in de gang nog niet uitgerold of opnieuw was het mot. Twee bewoners kregen klappen, een derde werd met de dood bedreigd. De bewoners spanden een kort geding aan en de huisbaas kreeg een straatverbod. In november brandde de huisauto, een groene Fiat, af. Het laatste nieuws uit Enschede: de studenten proberen nu samen met oud-bewoners het pand over te kopen om van alle problemen af te zijn.

Bovenstaand relaas is gelukkig een uitzondering. Maar huisbazen kunnen behoorlijk ver gaan om je het huis uit te krijgen, zodat ze het pand leeg kunnen verkopen. Zo wordt de 'sterfhuisconstructie' vaak in de strijd gegooid, waarbij er voor lege kamers geen nieuwe bewoner wordt gezocht. Hiertegen kun je als bewoner weinig doen.

Opzeggen

In principe wordt de huur alleen door de huurder opgezegd. Houd rekening met een opzegtermijn, deze is meestal een maand. En officieel moet je de huur schriftelijk en aangetekend bij de huisbaas opzeggen.

De verhuurder zelf kan maar in een paar gevallen de huur eenzijdig opzeggen zonder jouw goedkeuring. Je zult ten eerste moeten vertrekken als je je niet 'als goede huurder' gedraagt. Bijvoorbeeld je huur niet (op tijd) betaalt of voor grote overlast zorgt. Andere reden is dat de huurovereenkomst voor een bepaalde tijd geldt en de verhuurder (of vorige bewoner) er daarna zelf weer gaat wonen. Ook ben je de sigaar als je een redelijk aanbod tot een nieuwe huurovereenkomst weigert (tenzij dit ►

Studenten zijn redelijk tevreden over de beschikbaarheid van kamers.

◀ aanbod een huurverhoging of een verhoging van de servicekosten inhoudt). De verhuurder kan de huur daarnaast opzeggen, als hij de woonruimte 'dringend voor eigen gebruik' nodig heeft. Dit kan bijvoorbeeld in het geval van een echtscheiding. Hij is dan echter verplicht je een vervangende, passende ruimte aan te bieden.

Voor hospitaalkamers (waarbij je inwoont bij de verhuurder) gelden afwijkende regels. Je hebt dan te maken met een proefperiode van negen maanden. In die tijd kun je zonder opgaaf van reden alsnog op straat komen te staan. Wel geldt dan een opzegtermijn van drie maanden om je de kans te geven iets anders te vinden. Als de proefperiode is afgelopen, geniet je dezelfde huurbescherming als 'gewone' huurders.

Rechten en plichten

Het recht op woongenot dat je hebt, betekent ook dat de huisbaas je niet mag lastig vallen. Als de huisbaas langskomt, moet hij een doel voor het bezoek hebben, hij dient aan te bellen en te wachten tot de deur wordt opengedaan, en hij mag alleen binnenkomen in de uitoefening van zijn 'verhuurderstaak'. Je hoeft hem niet binnen te laten als hij onaangekondigd langskomt, urgente situaties daargelaten. Als huurder mag je een ander slot op de deur zetten, maar je moet wel reservesleutels aan de verhuurder geven voor noodgevallen.

Verder moet de verhuurder ervoor zorgen dat je rustig kunt wonen. Stel dat hij het huis wil verkopen en je probeert weg te pesten door een alcoholist met een voorliefde voor drummen in de kamer naast je te zetten, dan kun je hem daarop aanspreken.

Naast al deze rechten, heb je plichten. Zo moet je bijtijds de huur betalen. De gehuurde ruimte ook als woonruimte gebruiken en niet als kantoor bijvoorbeeld. Je mag geen overlast veroorzaken. En meestal moet je de woonruimte bij vertrek in de 'oorspronkelijke staat herstellen'; de paarse muur weer wit verven dus. Daarbij zul je dus een deel van het onderhoud op je nemen. De huisbaas is daarnaast verantwoordelijk voor het grote onderhoud, waar bijvoorbeeld het buitenschilderwerk en grote reparaties onder vallen.

Problemen

Probleem bij veel studentenhuizen is echter dat de huisbaas zijn deel van het onderhoud 'vergeet'. Of laks reageert op andere klachten zoals overlast van een medebewoner. Tien keer bellen over een kapotte boiler is zeker geen uitzondering. Meestal wordt het uiteindelijk wel geregeld.

Loopt het echter de spuigaten uit, dan kun je het beste de verhuurder schriftelijk te kennen geven welke gebreken er zijn. 'Van een gebrek aan de woning spreekt men bij iedere staat of eigenschap van de woonruimte of een andere, niet door de huurder veroorzaakte, omstandigheid, waardoor de huurder niet het genot heeft dat hij van een goed onderhouden woning mag verwachten', aldus de Woonbond. Denk aan een lekkend dak, kapotte verwarming of problemen met de riolering. Krijg je geen reactie, dan is een stap naar de huurcommissie een optie. Hier kun je bij geschillen een procedure starten (kosten 11 euro) om huurverlaging te krijgen zolang het gebrek niet wordt gerepareerd. Het kan echter wel een halfjaar duren voordat een uitspraak wordt gedaan. Als je in het gelijk wordt gesteld, volgt er vaak met terugwerkende kracht een huurverlaging. Blijf tot

beeld niet beschikbaar voor internet



de uitspraak in elk geval je huur betalen, omdat je de verhuurder anders een reden geeft om je uit huis te zetten.

En wat te doen als je geen tijd hebt? Als je raam er bijvoorbeeld is uitgewaaid? Als de huisbaas op herhaaldelijk verzoek geen actie onderneemt, vraag dan offertes op van glaszetters. Schrijf de huisbaas aan, inclusief de offertes, en geef hem een reactietermijn met de boodschap 'anders regel ik het zelf en verrek ik het met de huur'. Geen reactie? Dan regel je het inderdaad zelf en laat je vervolgens weten dat je de gemaakte kosten de komende tijd op de huur zult verhalen. Ook hier is het dus verstandig alles op schrift te zetten, zodat je bij een eventuele rechtszaak veilig staat.

Brandveilig

De brandveiligheid is voor veel studentenhuizen een probleem. Als bewoner ben je verplicht de doorgangen vrij te houden. De huisbaas is verplicht het pand brandveilig te maken, inclusief genoeg nooduitgangen, blusmateriaal en brandwerende bouwmaterialen. Wijs hem hier, wederom schriftelijk, op.

Maar hoe zit het als je verhuurder zijn zaakjes niet op orde blijkt te hebben? Als het huis niet brandveilig is? Of als hij de benodigde vergunningen mist? Of de kameropbrengst geheim heeft gehouden voor de belastingdienst. Er ging eigenlijk ook al een waarschuwingslampje branden toen je bij binnenkomst te horen kreeg dat 'inschrijven bij de gemeente niet mogelijk was'. Maar wees gerust, als de verhuurder om wat voor reden dan ook illegaal blijkt te handelen, ondanks alle bovengenoemde checks en tips, betekent dat niet dat je zonder pardon op straat komt te staan. De rechter of gemeente kijkt altijd naar de belangen van de huurder en zijn of haar woongenot.

Meer informatie is te vinden onder de digitale versie van dit artikel op www.artsinspe.nl en ook op www.vvaa.nl/studeren. ●