



HUURRECHT en SAMENWERKINGSOVEREENKOMST.

De wet beschermt de zwakke(re) huurder en werknemer tegen de economisch sterkere verhuurder en werkgever. Onder meer door de sociale huurders te verplichten hen te betrekken bij beleid en beheer, o.m. door een onafhankelijke klachtencommissie in te stellen.

Huurbescherming

Huurbescherming zorgt er ook voor dat de verhuurder een huurder niet zomaar op straat kan zetten. Dat kan alleen op basis van specifieke beëindiginggronden (7: 274 BW). Voorwaarden zijn onder meer:

- zich als een goed huurder gedragen;
- de huurder moet de woning zelf gebruiken
- de huurder mag de woning niet over bewonen, ook niet als het om een groot gezin gaat;
- de huurder mag de omwonen geen overlast bezorgen (!).

Zegt de verhuurder het huurcontract op en gaat de huurder daar niet mee akkoord, dan blijft het huurcontract geldig. De verhuurder kan dan alleen de woning laten ontruimen als de kantonrechter dat bepaalt. De verhuurder zal zich dus tot de kantonrechter moeten melden. Voorts zorgt huurbescherming ervoor dat afspraken die in de huurovereenkomst staan maar in strijd zijn met wettelijke regels, geen werking hebben. Onbelangrijk is dus of de huurder daarmee akkoord is gegaan of niet.

Toetsing huurprijs na aanvang van de huurovereenkomst

Als huurder wil je wellicht weten of je niet te veel huur betaalt. In zo'n geval kun je altijd de Huurcommissie inschakelen. Zij kunnen namelijk beoordelen of de afgesproken prijs niet te hoog is. Op grond van de beoordeling van de huurcommissie kan de huurprijs verlaagd worden of gelijk blijven. De uitspraak van de Huurcommissie is bindend.

Ieder kan binnen zes maanden na ingang van het nieuwe huurcontract een toetsing aanvragen. Een eventuele verlaging van de huur heeft dan terugwerkende kracht. Het teveel betaalde bedrag moet terug betaald worden

Ook wanneer je al langer een woning dan zes maanden bewoont, kan je de huur laten toetsen. Een eventuele verlaging heeft dan alleen werking voor de toekomst.

Huurverhoging

In principe zijn huurder en verhuurder vrij om naar eigen inzicht een huurprijs af te spreken. Die vrijheid wordt echter in belangrijke mate beperkt door de Huurprijzenwet woonruimte. Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan de huurprijs in een aantal gevallen worden gewijzigd. Bijvoorbeeld wanneer de verhuurder voorzieningen in of aan de woonruimte aanbrengt, waar door het woongenot (geriefsverbetering) stijgt. De nieuwe huurprijs mag uiteraard niet hoger zijn dan de maximaal redelijke huurprijs.

Een andere toegestane huurverhoging is de jaarlijkse huurverhoging waarbij jaarlijks een maximaal percentage wordt vastgesteld, maar niet hoger dan door de Rijksoverheid bepaald.

Huurcontract voor bepaalde tijd

In het Nederlands huurrecht wordt een onderscheid gemaakt tussen een huurovereenkomst voor bepaalde en onbepaalde tijd. Als het gaat om bepaalde tijd dan is er dus voor een vaste periode een huurovereenkomst aangegaan. Dit houdt in dat je als huurder de huurovereenkomst pas kan beëindigen als die periode verstreken is, tenzij de verhuurder instemt met een voortijdige beëindiging.

De overeenkomst kan niet eerder worden opgezegd tegen een eerder tijdstip. Zowel huurder als verhuurder zullen de wettelijke opzegtermijn in acht moeten nemen, art. 7: 271 BW. Slechts bij hoge uitzondering is tussentijdse opzegging mogelijk, namelijk als er sprake is van onvoorziene omstandigheden en dat men op grond van redelijkheid en billijkheid niet mag verwachten dat de huurovereenkomst wordt voortgezet. .

De verhuurder kan de huurovereenkomst voor bepaalde tijd slechts eindigen middels een geslaagd beroep op een van de in art. 7: 274 lid 1 BW opgesomde beëindigingsgronden. Dringend eigen gebruik, als men zich niet als een goed huurder gedraagt (overlast), realiseren van een bestemmingsplan.

Tot slot. Een veel voorkomend misverstand is dat de huurder de woning moet ontruimen als de overeengekomen periode verstreken is. Dat is niet waar. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd heeft dus maar voor (de verhuurder) een geringe waarde.

Volgende keer meer over huurrecht, dan over de gebreken aan een woning.

In ieder geval bent u bij Servaassleutel altijd welkom met vragen omtrent huurrecht.

Samenwerkingsovereenkomst

De kern van de overlegwet bestaat uit het recht van huurdersorganisaties en bewonerscommissies op informatie, overleg en het uitbrengen van advies aan de verhuurder. De wet geeft aan welke onderwerpen daar in elk geval toe behoren.

Huurdersorganisaties (Servaassleutel) mogen echter ook meerdere onderwerpen van overleg en advies opnemen dan de wet aangeeft. De wet verschaft minimumeisen. Omdat dat laatste gaat het op 28 en 29 mei.

Servatius en Servaassleutel zullen die dagen gebruiken om de Samenwerkingsovereenkomst aan te passen: doelstellingen en uitgangspunten en op welke onderwerpen Servaassleutel een info en adviesrecht heeft die de wet overstijgt.