

jan 1979

# een bericht van: de Werkgroep **Huurdersbelangen**

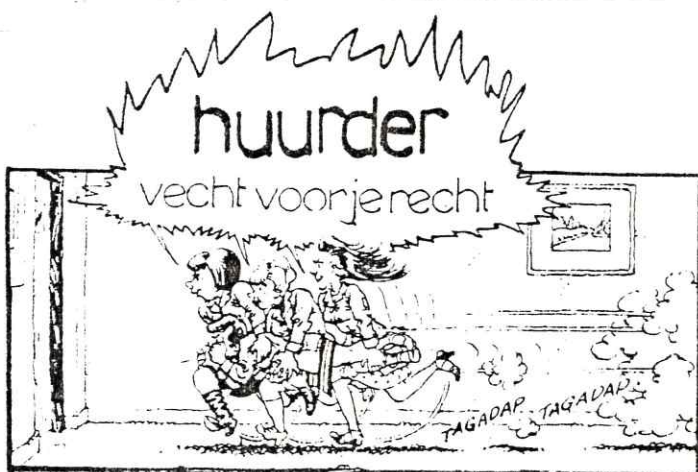
een publicatie van een van de werkgroepen, straatgroepen of andere  
belangengroeperingen uitgegeven door het **BERGEN BULLETIN**

## WAT DE HUURDER IN DE BERGEN WETEN MOET!

SINDE EEN PAAR MAANDEN BESTAAT ER IN ONZE BUURT EEN WERKGROEP DIE ZICH BEZIG HOUDT MET DE BELANGEN VAN HUURDERS VAN WOONRUIMTE. HET BLIJKT DAT VEEL HUURDERS NIET WETEN WAT HUN RECHTEN ZIJN. DAAROM KRIJGT U NU WAT INFORMATIE OVER DE RECHTEN VAN DE HUURDER.

OP 31 JANUARI ORGANISEERT DE WERKGROEP HUURDERSBELANGEN SAMEN MET DE WOONWINKEL EN DE WETSWINKEL HIEROVER EEN INFORMATIEAVOND. ALLES WAT MET HUREN TE MAKEN HEEFT KOMT DAN AAN DE ORDE.

Hieronder volgt alvast wat algemene informatie. Met verdere vragen kunt u terecht op de informatie-avond 31 januari om 8 uur in de Surinaamse Soos in de Heilige Geeststraat.



### HUREN;

Als men een huis of kamers huurt moeten er afspraken met de huisbaas gemaakt worden. Deze afspraken kunnen zowel schriftelijk als mondeling gemaakt worden.

### HET HUURKONTRAKT;

Deze zijn er in vele vormen. Ze moeten minstens in tweevoud worden ingevuld; 1 voor de huurder en 1 voor de verhuurder. Vaak worden de huurkontrakten door de huisbaas opgesteld, en dan is men afhankelijk van zijn nukken.



Twee dingen kan de huisbaas niet zelf regelen in het huurkontra<sup>n</sup>t nl;  
-de manier van huuropzeggen  
-de opzeggingstermijn.

Ook al is het huurkontra<sup>n</sup>t ondertekend dan gelden voor deze twee zaken toch de onder "huuropzegging" vermelde regels. Hiervan mag de huisbaas nooit afwijken.

Sinds kort heeft de Konsumentenbond een model-huurkontra<sup>n</sup>t opgesteld. Dit modelkontra<sup>n</sup>t geeft voor de meeste situaties redelijke regels. Huurders en verhuurders kunnen veel baat hebben bij dit kontra<sup>n</sup>t. Eksemplaren van dit kontra<sup>n</sup>t zijn verkrijgbaar bij de Woonwinkel en de Wetswinkel.

### MONDELINGE OVEREENKOMST;

Het voordeel van zo'n overeenkomst is dat er geen bijzondere bepalingen zijn die de rechten van de huurder beperken. Zowel huurder als verhuurder moeten zich aan de wettelijke bepalingen houden. Het is wel verstandig om bij het maken van afspraken met de huisbaas getuigen te hebben. Dit om zekerheid te hebben tot de huisbaas de eerste huur heeft geaksep<sup>t</sup>teerd. Om te kunnen bewijzen dat er een huurkontra<sup>n</sup>t bestaat moet men huurkwitanties (met datum) of een giro- en bankafschrijving hebben.

### HUUROPZEGGING;

Als de verhuurder de huurovereenkomst om welke reden dan ook wil opzeggen moet de verhuurder zich houden aan de volgende regels:

- Hij moet altijd opzeggen
- De opzegging moet per aange<sup>t</sup>ekende brief of deurwaarder worden meegege<sup>e</sup>eld.  
(Hierdoor komt de tijd van opzegging van de huur nauwkeurig vast te staan).
- De reden van opzegging moet vermeld zijn.
- De verhuurder moet wijzen op de mogelijkheid om bij de kantonrechter verlening van de huur te vragen. Ook moet er bij staan hoe en wanneer dat gedaan moet worden.

Voldoet de verhuurder niet aan al deze regels, dan is de opzegging niet geldig. De verhuurder moet zich houden aan een bepaalde opzegtermijn. Deze is 3 maanden plus 1 maand erbij voor elk jaar dat de huurder in het gehuurde woont, maar niet langer dan 6 maanden. HET IS ALTIJD VERSTANDIG OM MET DE HUUROPZEGGING NAAR DE WOONWINKEL OF DE WETSWINKEL OF NAAR HET BURO VOOR RECHTS HULP TE GAAN. Daar kan men vertellen hoeveel kans men heeft en welke stappen men het beste kan zetten.

Als de huurder de huurovereenkomst wil beëindigen dan is de opzegtermijn gelijk aan de

### GOEDKOPER BOUWEN



„EN DIT IS DE TRAP NAAR BOVEN.“

periode waarover men steeds huur betaalt, maar minstens 1 maand en hoogstens 3 maanden.

### ONDERHUUR;

Een huurovereenkomst geldt alleen maar tussen de personen die deze zijn aangegaan. Dus tussen de verhuurder en huurder of tussen de hoofdhuurder en onderhuurder. De verhuurder heeft dus niets met de onderhuurder te maken of omgekeerd. De onderhuurder heeft ten opzichte van de hoofdhuurder evenveel rechten als de hoofdhuurder ten opzichte van de huisbaas. Dit betekent onder meer dat als de huurovereenkomst tussen hoofdhuurder en huisbaas eindigt ook de onderhuurde met gehuurde kwijtraakt. Als het huurkontra<sup>n</sup>t het niet verbiedt mag elke huurder onderverhuren.

### HUURPRIJS;

De verhuurder en huurder zijn vrij om het eens te worden over de hoogte van de huur. Dat betekent dus dat de verhuurder kan vragen wat hij wil, vóór de huurder is het belangrijk om te weten hoe de huurprijs precies in elkaar zit. Naast de zgn. KALE HUUR (dat is de vergoeding voor het wonen) kunnen er allerlei andere kosten deel uitmaken van de huurprijs. Bijvoorbeeld een bedrag voor gas, water en/of elektriciteit. Wat de kale huur is en wat eventuele andere kosten zijn staat, als het goed is in het huurkontra<sup>n</sup>t. Soms is het mondeling afgesproken. De begrippen kale huur en vergoedingen zijn belangrijk als we het gaan hebben over huurverhoging en huursubsidie.





# HUURVERHOOGING

## HUURVERHOOGING

### VAN WONINGEN;

Als we praten over huurverhoging gaat het alleen over de verhoging van de kale huurprijs

Voor het jaar 1978 was de huurverhoging normaal gesproken 7%. Het percentage waarmee de huur elk jaar wordt verhoogd wordt elk jaar door de regering vastgesteld.

Voor dit jaar wordt dat 6%.

Er moeten erg goede redenen genoemd worden door de verhuurder als die met meer dan 6% wil verhogen. Ook moet dit dan meld worden door de verhuurder aan de Huuradviescommissie. De huurder kan bezwaar maken tegen een extra verhoging van de huur. Het is dan het beste zo snel mogelijk contact op te nemen met iemand van de Woonwinkel, de Wetswinkel of het Bureau voor Rechtshulp. Ook de datum waarop de huurverhoging mag ingaan wordt door de regering vastgesteld en is voor dit jaar 1 juli 1979.

Soms is het nodig om tegen de gewone huurverhoging bezwaar te maken. Namelijk ingeval van ernstig achterstallig onderhoud.

In dat geval moet dat achterstallig onderhoud voor het aangeven van de huurverhoging schriftelijk en aangetekend zijn gemeld aan de verhuurder. **HET IS DUS BELANGRIJK OM ALTIJD GEBREKEN AAN HET GEHUURDE DIREKT SCHRIFTELIJK EN AANGETEKEND TE MELDEN AAN DE VERHUURDER.**

Doet de verhuurder er dan niets aan dan kan dat reden zijn tegen de eerstkomende huurverhoging bezwaar te maken.

Ga in zo'n geval altijd eerst praten met iemand van de Woonwinkel, de Wetswinkel of het Bureau voor Rechtshulp. Ook op de informatieavond op 31 januari zal hier aandacht aan worden besteed.

## HUURVERHOOGING

### VOOR KAMERS.

Voor de huurprijs van kamers geldt dat een afgesproken huurprijs NIET zomaar (of zoals hierboven 1 keer per jaar) kan veranderen. De huurprijs van een kamer kan alleen in overleg tussen huurder en verhuurder verhoogd of verlaagd worden.

Hier geldt dus:

**ZONDER NIEUWE HUUROVEREENKOMST WAAR BEIDE PARTIJEN HET MEE EENS ZIJN VERANDERT ER NIETS EN BLIJFT DE BESTAANDE HUURPRIJS GELDEN.**



### HET ONDERHOUD VOOR HUURDER EN HUISBAAS.

Voor rekening van de huurder is

1. het witten of sausen.
2. het behangen.
3. gebroken ruiten vervangen
4. kleine reparaties aan hang- en sluitwerk van deuren en ramen.
5. onderhoud van waterkranen en bevroren waterleidingen verhelpen.
6. schoonmaken of ontstoppen van putten, goten, gootstenen en w.c.

7. stopkontakten en schakelaars behalve als ze normaal versleten zijn.
8. gordijnen, luxaflex e.d.
9. aanleg en onderhoud tuin.
10. schoorsteen vegen.
11. herstellingen die het gevolg zijn van "uitwonen".
12. inrichting van de woning zoals vloerbedekking, tochtstrips e.d.

**AL HET ANDERE ONDERHOUD IS WETTELIJK VOOR REKENING VAN DE HUISBAAS.**



Voorbeelden van wat de huisbaas moet doen:

1. kapotte tegels vervangen.
2. slecht aanrecht vervangen.
3. scheuren in muren en plafonds.
4. doorslaand vocht in muren.
5. elektriciteitsleidingen en -draad.
6. slechte ramen en deuren vervangen.
7. verrotte stukken vloer vervangen.
8. stucwerk.
9. lekkages verhelpen.
10. schilderwerk buiten.
11. riolering als die verzakt of kapot is enzovoort

Hoe kan de huisbaas tot onderhoud worden aangezet?

In geval van ernstig achterstallig onderhoud kan men de huurverhoging weigeren te betalen. (Zie hierboven onder HUURVERHOOGING).

Onderhoud afdwingen kan via de kantonrechter, maar als het zover is kan men het beste contact opnemen met iemand



van de Woonwinkel, de Wetswinkel of het Buro voor

Rechtshulp.

# HUURSUBSIDIE

## HUURSUBSIDIE.

Omdat iedere huurder niet meer dan een redelijk deel van het inkomen aan huur moet kunnen besteden kan men in bepaalde gevallen in aanmerking komen voor huursubsidie. Dat betekent dat de overheid een deel van de huur betaalt. Alleen huurders van een woning kunnen huursubsidie krijgen. Kamerhuurders komen hier niet voor in aanmerking. Of huurders in aanmerking komen voor huursubsidie is afhankelijk van:

- Het moet gaan om een woning
- De hoogte van de (kale) huur
- De hoogte van het inkomen.

Voor een gezin moet de kale huur van de woning liggen tussen de f 180,-- en f 562,50 per maand.

Voor alleenstaanden geldt dat de kale huur van de woning moet liggen tussen f 136,25 en f 375,-- per maand. Als in de huurprijs vergoedingen zijn inbegrepen dan worden deze van de huurprijs afgetrokken en blijft de kale huurprijs over. Er wordt gekeken naar het belastbaar inkomen van het vorig jaar (het inkomen dat men heeft voor de belasting) en daar wordt 10 % bij geteld.

Een gezin kan in aanmerking komen voor huursubsidie als het totale bedrag dan niet hoger wordt dan f 38.000 per jaar. Als man en vrouw beide werken (of beide samenwonenden) dan wordt naar het gezamenlijke inkomen gekeken. Voor alleenstaanden onder de 30 jaar geldt een bedrag van f 22.500 per jaar.

Dus de hoogte van de huursubsidie is afhankelijk van het inkomen en de kale huur van de woning. Als men denkt in aanmerking te komen voor huursubsidie kan men een formulier halen bij de Gemeente.

## TENSLOTTE:

De werkgroep Huurdersbelangen heeft hier wat informatie bij elkaar gezet voor huurders in onze wijk, maar op papier alles uit de doeken doen gaat niet.

KOM DAAROM 31 JANUARI OM 8 UUR NAAR DE INFORMATIEAVOND VOOR HUURDERS IN DE SURINAAMSE SOOS IN DE HEILIGE GEESTSTRAAT.

Voor informatie kan men verder terecht bij:  
de Woonwinkel op maandagavond van 19.30 uur tot 21.30 uur,  
Adres Kleine Berg 9a,  
Tel: 44.69.42.

de Wetswinkel op woensdagavond van 18.30 uur tot 20.30 uur.  
Adres Kleine Berg 9a  
Tel: 44.69.42.

Het Buro voor Rechtshulp open op ma. di. en do van 14.00 uur tot 17.30 uur en vrijdag van 10 uur tot 12 uur.  
Adres Wilhelm. plein 20.

IN IEDER GEVAL TOT ZIENS OP DE HUURDERSINFORMATIEAVOND  
WOENSDAG 31 JANUARI OM 8 UUR IN DE SURINAAMSE SOOS

IN DE HEILIGE GEESTSTRAAT No. 15.