



Huren voor beginners

Een praktische gids voor jonge woningzoekenden en huurstarters



Huren voor beginners

Een praktische gids voor jonge
woningzoekenden en huurstarters

Tweede, herziene druk, juni 2026

Voorwoord 7

1. Inleiding 11

De voordelen van huren **11**

Belangenvereniging Woonbond **12**

De woningzoektocht **12**

Oplichting voorkomen en je rechten als huurder **13**

Hulp nodig? **13**

2. Wat voor huurwoningen zijn er? 15

2.1 Wat is gereguleerde huur? **16**

2.2 Sociale huur **19**

2.3 Kamers **21**

2.4 Middenhuur **22**

2.5 Vrijesectorhuur **22**

2.6 Wie zijn de verhuurders? **23**

2.7 Koopwoningen **25**

3. Hoe zoek ik een huurwoning of kamer? 29

3.1 Hoe vind je een huurwoning van een woningcorporatie? **30**

3.2 Studentenhuisvesting bij woningcorporaties **33**

3.3 Hoe vind je een huurwoning of kamer van een commerciële verhuurder? **34**

4. Een alternatieve woonvorm zoeken 39

4.1 Woongroepen **40**

4.2 Wooncoöperatie **41**

4.3 Centraal Wonen **43**

4.4 Wonen in een geloofsgemeenschap **44**

4.5 Gemengde wooncomplexen voor jongeren **45**

4.6 Wonen met (vrijwilligers)werk **46**

4.7 Woning zoeken voor jongeren met een beperking/chronische ziekte **46**

4.8 Je eigen wooninitiatief opzetten **48**

4.9 Woningruil **48**

4.10 Flexwoningen **49**

4.11 Antikraak **50**

4.12 Kraken **52**

5. Oplichting en andere misstanden 55

- 5.1 Veelvoorkomende scams tijdens de (online) zoektocht **56**
- 5.2 Vijftien tips tegen online oplichting **59**
- 5.3 Onterechte kosten **61**
- 5.4 Discriminatie op de woningmarkt **64**

6. Wat mag het kosten 67

- 6.1 Eenmalige kosten **68**
- 6.2 Wat mag de huur kosten? **70**
- 6.3 Jaarlijkse huurverhoging **73**
- 6.4 Huurtoeslag **74**
- 6.5 Wat mag service kosten? **75**
- 6.6 Eisen in het contract **78**
- 6.7 Ik heb gewoon een huis nodig... **78**

7. Contracten en rechten 81

- 7.1 Huurbescherming en huurprijsbescherming **81**
- 7.2 Vast huurcontract **84**
- 7.3 Tijdelijk huurcontract **85**
- 7.4 Campuscontract **86**
- 7.5 Jongerencontract **87**
- 7.6 Hospitahuur **88**
- 7.7 Verhuur via de Leegstandwet **89**
- 7.8 Antikraak of bruikleen **91**
- 7.9 Tussenhuur of huisbewaring **93**
- 7.10 Shortstay **94**
- 7.11 Naar aard van korte duur **95**
- 7.12 Flexwoningen **96**
- 7.13 Samenwonen met partner **97**
- 7.14 Medehuur met huisgenoten ('friendscontract') **98**
- 7.15 Onderhuur bij hoofdhuurder **100**
- 7.16 Huur zonder contract **101**
- 7.17 Kraken **102**

Bijlagen

1. Begrippenlijst **105**
2. Overzicht aanbodsites van sociale huur (2026) **112**
3. Overzicht van organisaties, websites en groepen voor gemeenschappelijk wonen (2025) **116**
4. Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten zelfstandige woonruimte **118**
5. Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten bij kamerverhuur **120**
6. Modelbrief terugvorderen contractkosten **122**
7. Modelbrief verlenging jongerencontract **124**

VOORWOORD

Als jonge woningzoekende of starter heb je geen makkelijke positie. Ik wil beginnen met die erkenning. Want, laten we eerlijk wezen, de huidige situatie is voor jongeren gewoon shit. Dus is het niet gek én niet jouw fout als jij in de woonshit zit. Wel is het zorgelijk en vraagt het om actie, vooral van de politiek.

Dat jij dit boekje in handen hebt, betekent dat je al actie onderneemt om jezelf te informeren. En kennis is empowering. Het maakt je minder kwetsbaar voor misbruik, wat helaas veel voorkomt in de commerciële woonsector, en je bent beter voorbereid op de toekomst. Ikzelf had daarom gewild dat ik dit boekje negen jaar geleden al in handen had gehad.

De informatie die je hier vindt kan je veel gedoe en geld besparen. Zo betalen jongeren vaak te veel huur. Wist je dat je dit met hulp van de Huurcommissie kunt aanvechten? Of hoe je herkent of een woning-advertentie echt en uniek is, of een mogelijke scam? En hoe je wachttijd opbouwt voor een studentenwoning of sociale huur? Ik zou daarom zeggen; geef op z'n minst elke zestienjarige dit boekje. En check welk hoofdstuk voor jou van toepassing is.

Jezelf beter leren redden in dit doolhof van regels en misstanden is een belangrijke stap, werken aan structurele veranderingen een ander. Ik begrijp het heel goed als jij daar geen ruimte voor voelt. Wel wil ik je laten weten hoe belangrijk het is om te delen wat je meemaakt. Met je vrienden en familie, bij een meldpunt of bij een jongerenorganisatie. Jij en jouw verhaal doen ertoe en verdienen aandacht. Je draagt ermee bij aan verandering die aansluit bij het perspectief van jongeren.

Jongeren worden nog te weinig gehoord in de politiek. Het gevolg is dat onze belangen niet genoeg worden meegenomen in de regels en het beleid. Terwijl die wel invloed hebben op ons leven, onze kansen en onze positie. Weet je trouwens wie heel goed zijn in hun verhaal delen met de politiek? Lobbyisten. Daarvan heeft de vastgoedwereld er nogal wat.

Om op te boksen tegen het geweld van de vastgoedlobby en het geluid van jongeren naar de politiek te brengen, hebben verschillende jongerenorganisaties en de Woonbond zich verenigd in de Landelijke Jongerencoalitie Wonen. Het is ons gelukt om een structureel jongerenoverleg te krijgen met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Ikzelf zet mij nu op een andere positie in voor het verkleinen van de afstand tussen jongeren en de politiek. Als coördinator jongerenparticipatie van de provincie Noord-Brabant kan ik de stem van jongeren laten doorklinken in de lokale en provinciale politiek. En kan ik dit niet vaak genoeg benadrukken: jouw stem is belangrijk en je staat er niet alleen voor.

Blijf strijden in je zoektocht en deel je verhaal.

Bram Geurds,

Coördinator jongerenparticipatie provincie Noord-Brabant en voormalig lid van de Nationale Jeugdraad en de Landelijke Jongerencoalitie Wonen

WONEN
is EEN 
GRONDRECHT

RECHT
BOUWEN?
EID!
ev!

Rutte zoek een
partner, dan hoef
ons niet te naai

INLEIDING

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 stilstaan.

De voordelen van huren

De persoonlijke voordelen van huren:

- Je werkt jezelf niet diep in de schulden om ergens te kunnen wonen.
- Dat geeft je een mate van vrijheid om dingen te verkennen en te proberen in het leven.
- Alle specifieke belastingen voor woningeigenaars hoeft je ook niet te betalen.
- Er is 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 (groot) onderhoud en renovatie. Dat scheelt jou tijd en je hoeft daar geen financiële buffer voor te hebben.
- 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 bouw- en 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 woningen van corporaties).

Belangenvereniging Woonbond

Natuurlijk is het niet alleen maar rooskleurig. Veel zekerheden en voordelen van huren zijn door de jaren heen afgebroken, deze trend is – onder druk – aan het veranderen. 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 dit boekje, dat 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, middenhuurwoningen en vrijesectorhuurwoningen en tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders. Dat 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 hoofdstuk 4 verkennen hoe je die 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 wachttime 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 troggen. 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 eind. Maar we gidsen je ook 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 begrippenlijst, 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 gereguleerde sector via de Huurcommissie. Huur je in de vrije sector, dan kun je soms een stap naar de (kanton)rechter overwegen.

Woningmarkt? Volkshuisvesting!

OST WEST,
HUISVEST!

LDERS

Weg met
de lange
wachlijsten.
Schaf de
verhuurder-
belasting af.

Kijk naar de teksten van
Rijk en Kruis
Rijk en de lokale staat af
Wacht met de huur
Dit is de huur van de huur
1000. 1000. 1000.

WONINGEN
WORT
INGELIJD

MEE
BETAALBAAR!



WAT VOOR HUURWONINGEN ZIJN ER?

Een huurwoning is een woning die jij niet zelf bezit. Je betaalt huur aan de eigenaar/beheerder van de woning. Dat is ook wel de 'verhuurder'. Er zijn verschillende manieren om onderscheid tussen huurwoningen te maken. In dit boekje wordt onderscheid gemaakt op twee hoofdlijnen:

1. **Gereguleerde huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen.**

Sociale en middenhuurwoningen en kamers vallen onder de 'gereguleerde huur'. Die zijn goedkoper en gebonden aan meer regels dan vrijesectorhuurwoningen.

2. **Woningen van woningcorporaties en woningen van commerciële, of particuliere, verhuurders.**

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak, daarover maakt de overheid afspraken met ze. Commerciële verhuurders hebben een commercieel doel.

Uitzondering: contracten vóór 1 juli 2024

Tot 1 juli 2024 waren alleen sociale huurwoningen en kamers gereguleerd, middenhuurwoningen niet. Contracten die voor die tijd zijn ingegaan, vallen nog onder de oude regels.

Dat onderscheid is relevant voor de huurprijs, het benodigde inkomen, de rechten van de huurder en hoe je zo'n woning kunt vinden en krijgen. In dit hoofdstuk worden de verschillen uitgelegd tussen sociale, midden- en vrijesectorhuurwoningen en die tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders.

Volkshuisvesting

Zorg dragen voor volkshuisvesting is geen gunst of goede daad, maar de grondwettelijke taak van de overheid (art.22 *Grondwet*). Woningcorporaties hebben daarin een belangrijke rol die grotendeels is vastgelegd in de *Woningwet*.

2.1 Wat is gereguleerde huur?

Onder gereguleerde huur vallen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen (met contracten vanaf 1 juli 2024) en kamers. De naam 'gereguleerd' zegt het al; de huurwoningen zijn gebonden aan regels. Zo zijn er regels die bepalen hoe hoog de huur mag zijn en voor welke inkomensgroepen de woningen bedoeld zijn.

Lage en middeninkomens

In Nederland komen mensen met een laag inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning en mensen met een middeninkomen voor een middenhuurwoning. Bij de inkomensgrenzen wordt onderscheid gemaakt tussen één- en meerpersoonshuishoudens.

Je bent onder meer een meerpersoonshuishouden als je getrouwd bent, een geregistreerd partnerschap hebt, of als je van plan bent om een duurzame gemeenschappelijke huishouding te gaan voeren.

De verhuurder zal beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

- Check de actuele inkomensgrenzen voor sociale en middenhuurwoningen op woonbond.nl/huurprijs.

Maximale huurprijs aanvangshuur

Een belangrijke regel is dat gereguleerde huurwoningen een maximale huurprijs hebben. Die gaat altijd over de aanvangshuur; dat is de hoogte van je huur bij de start van je contract. Het gaat dan om de kale huurprijs per maand, dus zonder elektra, gas, water, servicekosten en dergelijke. Hoe hoog de huurprijs maximaal mag zijn, wordt elk jaar opnieuw bepaald.

Puntentelling

De regulering van de huurprijs gebeurt via het 'woningwaarderingssysteem' (wws). Dat is het officiële systeem om een 'redelijke' aanvangshuurprijs voor een woning of kamer te bepalen. Het wws wordt ook wel het 'puntenstelsel' of 'puntentelling' genoemd, omdat de kwaliteit van een woning of kamer wordt uitgedrukt in een hoeveelheid punten.

Er is een apart puntenstelsel voor zelfstandige woningen en een voor onzelfstandige woningen (kamers). In beide stelsels zijn de punten gekoppeld aan allerlei aspecten van de woning. Een woning kan bijvoorbeeld punten krijgen voor hoe groot en hoe duurzaam die is, maar ook de locatie en voorzieningen (vaatwasser, balkon) spelen een rol. Welk onderdeel hoeveel punten waard is, is een constant onderwerp van politieke discussie. Verschillende organisaties – waaronder de Woonbond, maar ook organisaties die verhuurders vertegenwoordigen – proberen daar invloed op uit te oefenen. Daardoor verandert de precieze samenstelling van het puntenstelsel wel eens.

Puntentelling verplicht bij nieuw contract

Verhuurders moeten sinds 1 januari 2025 verplicht bij een nieuw huurcontract een puntentelling toevoegen. Die wordt opgemaakt aan de hand van de huurprijscheck van de Huurcommissie. Je kunt dan zien wat een redelijke huurprijs is en controleren hoe die tot stand is gekomen. Je kunt de huurprijscheck ook zelf invullen, bijvoorbeeld als je een huurcontract van voor 1 januari 2025 hebt of als de verhuurder volgens jou incorrecte data heeft ingevuld.

Huurprijscheck

De online huurprijscheck van de Huurcommissie is gebaseerd op het puntenstelsel. Je berekent er de maximale kale huur van je woonruimte mee. Je beantwoordt vragen over bijvoorbeeld oppervlakte, keuken, badkamer en verwarming. Er is een check voor zelfstandige woningen, voor onzelfstandige woningen (kamers) en voor woonwagens en standplaatsen. Woon je in een kamer of kom je erachter dat je woning onder de liberalisatiegrens valt en dat je meer betaalt dan is toegestaan, dan kun je de huurprijs door de Huurcommissie laten toetsen.

- checkjeprijs.huurcommissie.nl

Hoeveel punten die verschillende aspecten van de woning krijgen is zo belangrijk, omdat het bepaalt hoeveel huur een verhuurder mag vragen. Alle punten bij elkaar opgeteld vertalen zich namelijk in een bepaalde maximale huurprijs. En daarbij is de zogeheten 'liberalisatiegrens' cruciaal. Als volgens het puntenstelsel een woning daaronder valt, dan is de huur gereguleerd en moet de verhuurder zich dus aan de maximale huurprijs houden (minder mag altijd, maar meer niet). Maar zodra de woning daarboven uitkomt, is het een vrijesectorwoning en mag de verhuurder vragen wat die wil. Dus ook 2.500 euro voor een woning die volgens het puntenstelsel redelijkerwijze 1.500 euro zou kosten.

Huurprijsverlaging

Huurders kunnen in de eerste zes maanden na aanvang van het huurcontract hun huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie. Mocht daaruit komen dat de verhuurder meer huur vraagt dan wettelijk toegestaan, dan kun je een huurverlaging krijgen met terugwerkende kracht. Dat heet een 'verlaging van de aanvangshuur'.

Zijn er al meer dan zes maanden verstreken? Dan kun je alsnog je de huurprijscheck doen. Als de verhuurder meer huur vraagt dan wettelijk is toegestaan, kun je mogelijk een huurverlaging krijgen 'op grond van punten'. Dat is niet met terugwerkende kracht. Kijk op huurcommissie.nl wat er in jouw situatie mogelijk is.

2.2 Sociale huur

Het woordje 'sociaal' gaat over de sociale insteek van de huurwoningen. De intentie is namelijk: zorgen dat mensen een betaalbaar thuis hebben. Om dat kunnen doen, is sociale huur gebonden aan regels. Bij sociale huur bepalen regels wat een woning mag kosten en wie er mag wonen.

Of een woning een sociale huurwoning is, hangt af van de 'aanvangshuur' en de sociale huurgrens van dat jaar. Door de jaarlijkse huurverhoging kan het zijn dat je huur op den duur boven die grens uitkomt, toch blijft je woning dan een sociale huurwoning. Dat is belangrijk, omdat het de maximale huurverhoging bepaalt en invloed heeft op jouw rechten als huurder. Check dus wat jouw huur was of wordt bij de start van je huurcontract en wat de sociale huurgrens van dat jaar is.

Tip: Huur ik gereguleerd of geliberaliseerd?

Weet je niet zeker of je een sociale, middenhuur- of vrijesectorwoning huurt? De Woonbond heeft een online check om dat snel na te gaan: [woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd-of-gereguleerd](https://www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd-of-gereguleerd)



Voor wie is sociale huur?

Landen kunnen bepalen wie er in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. In Nederland wordt er al een tijd gekozen voor een nadruk op mensen met lage inkomens, terwijl andere landen bijvoorbeeld inzetten op een brede, toegankelijke volkshuisvesting.

Woningcorporaties hebben ruimte om uitzonderingen te maken op deze inkomensgrenzen. Ze mogen 15 procent van hun woningen toewijzen aan hogere inkomens, al doen ze dat niet gemakkelijk en zul je er in de meeste gevallen expliciet om moeten vragen.

Commerciële verhuurders zijn niet aan dezelfde regels gebonden als woningcorporaties. Wel kunnen gemeenten een maximum inkomen eisen als je in een sociale huurwoning wilt wonen, ook van een commerciële verhuurder. Zulke regels en inkomensgrenzen vind je onder 'huisvestingsvergunning' op de website van jouw gemeente.

Passend toewijzen

Om te zorgen dat ook mensen met lage inkomens betaalbaar wonen, moet het overgrote deel van de woningen die corporaties verhuren aan huishoudens met een laag inkomen een betaalbare huur hebben. Dat heet passend toewijzen. Elk jaar worden de maximale aanvangshuurprijzen en inkomensgrenzen voor passend toewijzen vastgesteld.

Inschrijven

Om op een sociale huurwoning van een woningcorporatie te reageren, moet je je inschrijven bij de woningcorporaties en/of het (online) woonruimteverdeelsysteem in de regio waar jij wilt wonen (zie hoofdstuk 3). Het toewijzen van woningen gebeurt op basis van wachttijd en eventuele voorrangsregelingen (zie Voorrang en urgentie verderop). Zonder voorrangsregelingen moet je doorgaans jaren wachten op een sociale huurwoning.

Loting

Sommige sociale huurwoningen van woningcorporaties worden niet op inschrijfduur toegewezen, maar verloot via een computersysteem. Alle mensen die reageren maken evenveel kans. Wel moeten je inkomen, huishoudgrootte en eventueel leeftijd (bij jongerenwoningen) passen bij de woning waar je op reageert. Op deze manier maken ook woningzoekenden met nog niet zoveel wachttijd dus kans op een sociale huurwoning. Aan de mogelijkheid om woningen te verloten wordt door de woningcorporaties op gemeentelijk niveau invulling geven.

Voorrang en urgentie

Soms kun je voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Dat kan via een voorrangsregeling zijn of via een urgentie.

Voorbeeld van een voorrangsregeling

In de gemeente Amsterdam kunnen docenten, zorg- en politie-medewerkers voorrang krijgen op een huurwoning. Dat kan gaan om een jongerenwoning, een sociale of een middelhuurwoning. Die voorrang moet je zelf aanvragen via de website van de gemeente. Ook kent de gemeente Amsterdam extra zoek- en situatiepunten toe bovenop de wachtpunten. Dat betekent dat als jij actief op woningen reageert of bijvoorbeeld een problematische thuissituatie hebt, het je kansen op een woning kan vergroten.

Een urgentie geeft je voorrang op een sociale huurwoning vanwege een persoonlijke noodsituatie. Bijvoorbeeld door medische redenen of omdat je verhuurder je huis gaat slopen. Gemeenten zijn verantwoordelijk om te bepalen of je er recht op hebt. Denk je hiervoor in aanmerking te komen? Vraag dan bij jouw gemeente een urgentieverklaring aan.

Daarnaast zijn er voorrangsregelingen voor bepaalde doelgroepen. Elke gemeente bepaalt zelf welke groepen voorrang krijgen. Voorbeelden zijn: voorrang voor beroepsgroepen zoals docenten of voor jongeren (t/m 27 jaar) met regiobinding. Ook zijn er gemeenten die experimenteren met andere vormen van voorrang.

Check dus de voorrangsregelingen in de gemeente waar jij op zoek bent. Die kun je vinden via de website van de gemeente of een gemeenteloket, of via het (online) woonruimteverdeelsysteem van de woningcorporaties in jouw gemeente.

2.3 Kamers

De huurprijs van kamers is altijd gereguleerd, wat betekent dat een verhuurder zich aan de maximale huurprijs moet houden. Ook betekent het dat je huurverhogingen aan regels gebonden zijn en dat je naar de Huurcommissie kunt gaan als dat nodig is (lees daar meer over in hoofdstuk 6).

Let op, bovenstaande geldt als je een huurcontract voor een kamer hebt. Je huurt dan een 'onzelfstandige woonruimte'. Als je samen met anderen een gehele woning huurt met één gezamenlijk huurcontract, dan huur je samen een 'zelfstandige woning'. Is de gehele aanvangshuur in dat geval hoger dan de liberalisatiegrens, dan is de huurprijs niet gereguleerd (lees ook daarover meer in hoofdstuk 6).

2.4 Middenhuur

Sinds 1 juli 2024 zijn ook de middenhuurwoningen gereguleerd. Voor die woningen is er ook een maximale huurprijs, die wordt bepaald via het puntenstelsel. De maximale huurprijs geldt voor alle middenhuurwoningen met een huurcontract dat op of na 1 juli 2024 is ingegaan.

Middenhuurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een midden-inkomen. Daarbij kan er zowel sprake zijn van een minimaal als maximaal inkomen om in aanmerking te komen voor middenhuur.

Net als bij een sociale huurwoning, kun je als huurder van een gereguleerde middenhuurwoning terecht bij de Huurcommissie voor informatie over de huurprijs, huurverhoging, servicekosten en onderhoudsproblemen.

De middenhuurgrens is gelijk aan de 'liberalisatiegrens'; dat is de grens tot waar de aanvangshuurprijs is gereguleerd. Alles daarboven valt in de vrije, ofwel 'geliberaliseerde', sector. Bijna elk jaar schuift de liberalisatiegrens een beetje omhoog op, door aanpassing aan de inflatie.

2.5 Vrijesectorhuur

Wat is vrijesectorhuur?

Naast gereguleerde huur bestaat er vrijesectorhuur. In de vrije sector is de verhuurder vrij om zelf de huurprijs te bepalen. Dat geldt voor alle woningen waarbij de aanvangshuur (volgens de puntentelling) meer mag zijn dan de liberalisatiegrens. Daarom heet vrijesectorhuur ook wel 'ongereguleerde', 'geliberaliseerde' of 'commerciële' huur. Er gelden minder regels, hogere huurprijzen en minder rechten voor huurders. Soms is de huurprijs heel schappelijk, meer steeds vaker is die helaas asociaal hoog. Aan de positieve

kant: er is geen wachttijd, je kunt met een inkomen boven de grens voor sociale en middenhuur een woning huren en soms zijn het mooie huizen op goede locaties.

Gemiddelde prijzen

Eind 2025 betaalde een nieuwe huurder gemiddeld 1.838 euro voor een appartement in de vrije sector en was de huurprijs per vierkante meter gemiddeld 20,65 euro (bron: Pararius). Let wel, het zijn gemiddelden; prijzen kunnen tussen woningen en regio's verschillen. Nieuwe huurders betalen vaak flink meer dan zittende huurders.

Minimuminkomen

Voor sociale huurwoningen geldt een maximuminkomen, voor vrijesector-huurwoningen vragen verhuurders juist vaak een minimuminkomen. Meestal is dat een bruto inkomen van drie of vier keer de kale huurprijs. Zo hopen ze zeker te weten dat je de huur kunt betalen.

2.6 Wie zijn de verhuurders?

Om te weten waar je moet zoeken en met wat voor verhuurder en regels je te maken hebt, is het onderscheid tussen verschillende aanbieders van huurwoningen nuttig.

Woningvoorraad in Nederland

	Aantal	Aandeel
Huurwoningen	3.512.150	42%
- <i>Eigendom woningcorporaties</i>	2.331.465	66%
- <i>Eigendom commerciële verhuurders</i>	1.180.685	34%
Koopwoningen	4.754.055	57%
Eigendom onbekend	8.275	0,1%
Totaal	8.274.480	100%

Bron: CBS (31 december 2025)

Woningcorporaties

Het grootste deel van de huurwoningen wordt verhuurd door woningcorporaties. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak: adequate, betaalbare huurwoningen aanbieden, zodat ook mensen met een smalle beurs goed kunnen wonen. Hun focus is op sociale huurwoningen, maar ze bieden ook midden- en vrijesectorhuurwoningen aan. Met de regulering van middenhuur hebben woningcorporaties weer een grotere rol gekregen in het aanbieden van huurwoningen voor de middeninkomens.

Woningcorporaties zijn dus belangrijk voor het uitvoeren van het volkshuisvestingsbeleid. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over hun plannen en ze worden gemonitord op de uitvoering daarvan. Dat heet de lokale 'prestatieafspraken'. Ook huurders hebben daar via de huurdersorganisaties een rol in. Sowieso zijn huurdersorganisaties een officiële gesprekspartner van de corporaties. De invloed en inspraak van huurdersorganisaties in de corporatiesector is officieel geregeld via de *Overlegwet* en *Woningwet 2015*.

'Nep sociale huur'

Steeds vaker komen berichten over 'nep sociale huur' voorbij. Dat zijn woningen van commerciële verhuurders die sociale huur lijken, maar door allerlei bijkomstige (service)kosten veel duurder uitvallen. Bovendien stijgen de huren zó snel, dat ze maar heel kort 'sociaal' zijn. Dat kan door een gebrek aan regels en afspraken met commerciële partijen. Zo flessen zij niet alleen de huurders, maar ook gemeenten die juist bouwgrond voor sociale huur beschikbaar stelden.

Commerciële verhuurders

Behalve woningcorporaties zijn er ook commerciële verhuurders, ook wel private verhuurders genoemd. Hun belang is in eerste instantie commercieel: winst maken op het verhuren van woningen. Met hen worden geen prestatieafspraken gemaakt en de inspraak van hun huurdersorganisaties is daardoor beperkter; alleen de *Overlegwet* is voor hen van toepassing.

Servicekosten

Heb je een contract voor een vrijesectorwoning dat op of na 1 juli 2024 is ingegaan? Dan kun je bij de Huurcommissie terecht als je een zaak wil beginnen over te hoge servicekosten.

Tussen commerciële verhuurders kunnen onderling grote verschillen zitten. Zo zijn er grote vastgoedbeheerders die duizend(en) woningen verhuren, maar ook particuliere beleggers met één of enkele woningen. Sommige grote of kleine beleggers kopen bestaande woningen op en verhuren ze voor winst aan woningzoekenden ('*buy-to-let*'), andere dragen bij aan de bouw van nieuwe woningen. Er zijn zowel commerciële verhuurders die sociale huurwoningen aanbieden, als verhuurders die de hoofdprijs in de vrije sector vragen.

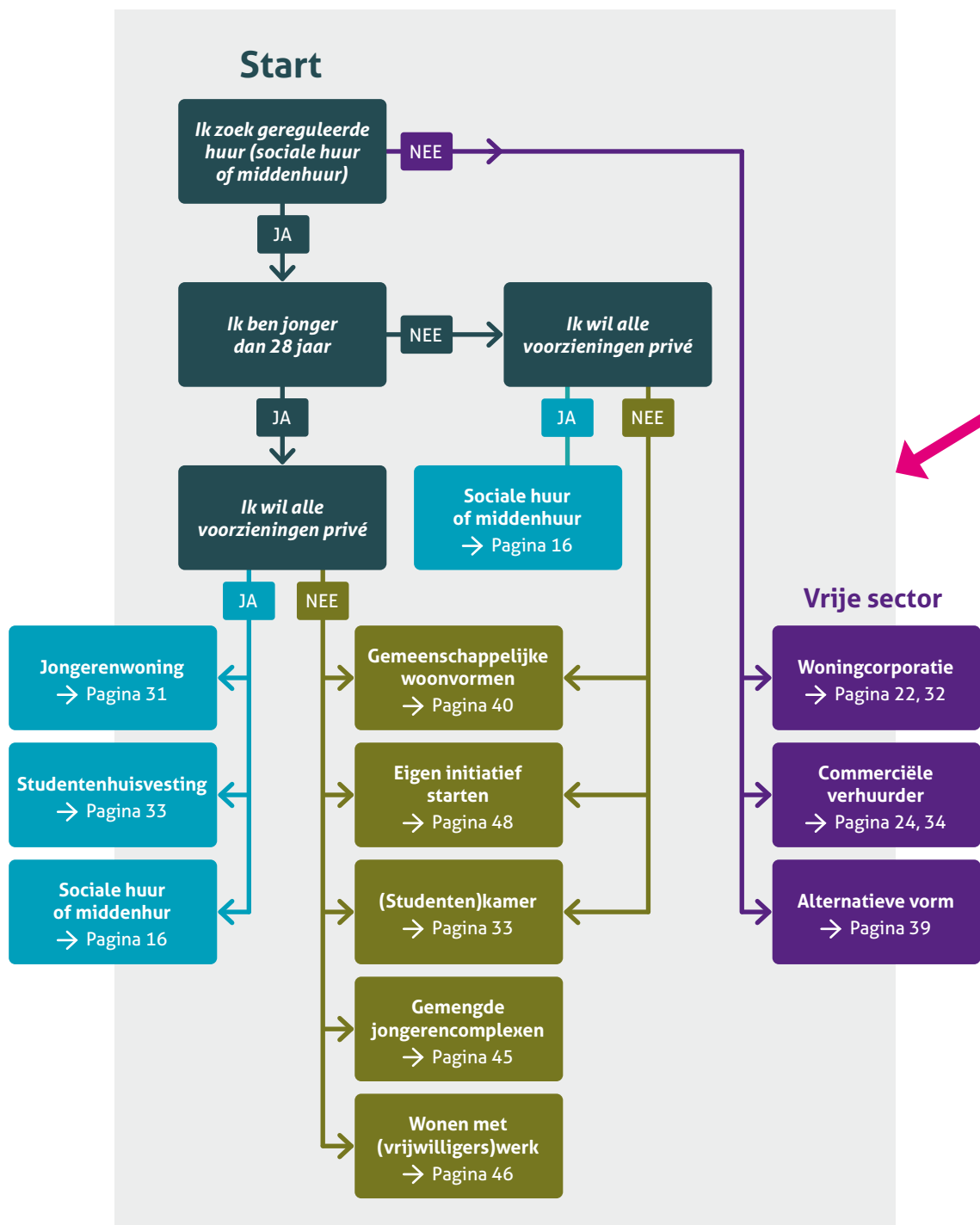
2.7 Koopwoningen

Meer dan de helft van de Nederlanders woont in een koopwoning. Het is dus de populairste optie. Dat is niet zomaar zo ontstaan, sinds de jaren 80 van de vorige eeuw is er bewust politiek beleid gevoerd op het stimuleren van woningbezit.

Overheidssteun

Koopwoningen zijn daarbij flink gesubsidieerd, onder andere met de hypotheekrenteaftrek. Die subsidie kost jaarlijks veel meer dan de huurtoeslag en de grootste bedragen gaan naar de rijkste mensen. De hypotheekrenteaftrek wordt al enige tijd afgebouwd en dat zet de komende jaren door, omdat het de economie en gelijkheid te veel ontwricht. Toch blijft kopen een aantrekkelijke en gewenste optie voor velen. Dat is niet gek, omdat de volkshuisvesting, en dus het recht op een betaalbare, veilige woning, is uitgehold en de gunstige positie van huizenbezitters vanuit de politiek wordt beschermd.

Schema: keuzehulp woonruimte



DIT duurt me te lang



Verhitte markt

De laatste jaren is de druk en de instroom van kapitaal op de koopmarkt geëxplodeerd. Daardoor is een koopwoning voor veel mensen ontoegankelijk geworden. Tegelijkertijd is het voor velen wél een grote wens gebleven om een eigen woning te bezitten. Wil je je kansen inschatten, dan kun je het aanbod op sites als Funda.nl volgen en bijvoorbeeld de informatie van Vereniging Eigen Huis in de gaten houden. De Woonbond is een vereniging van huurders, dus de focus ligt op huurders in informatie en dienstverlening. Goede regulering van de huursector en een focus op goed en betaalbaar huuraanbod heeft ook invloed op de koopmarkt.



HOE ZOEK IK EEN HUURWONING OF KAMER?

In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het werkt om een woning of kamer te zoeken van een woningcorporatie en van een commerciële verhuurder. Voor sociale huurwoningen van woningcorporaties moet je bijvoorbeeld wachttijd opbouwen. En het toewijzingsproces is officieel geregeld. Bij commerciële verhuurders bouw je geen wachttijd op, maar moet je wel genoeg verdienen. Je komt daar vaak via via of via bemiddelingswebsites terecht. Dat veld is minder gereguleerd en er zijn vaker oplichters met bijvoorbeeld nepaanbod actief. Dus moet je extra op je hoede zijn voor oplichting en afzetting tijdens je zoektocht.

Type verhuurders en woningen

In dit hoofdstuk is de zoektocht opgesplitst aan de hand van de verhuurder en het soort woning.

Woningcorporaties

- Studentenkamers, studio's en appartementen
- Jongerenwoningen
- Sociale huurwoningen
- Middenhuurwoningen
- Vrijesectorhuurwoningen

Commerciële verhuurders

- (Studenten)kamers en studio's
- Sociale huurwoningen
- Middenhuurwoningen
- Vrijesectorhuurwoningen

3.1 Hoe vind je een huurwoning van een woningcorporatie?

Je kansen op een sociale huurwoning worden bepaald door jouw opgebouwde wachttijd (inschrijfduur) en eventuele voorrangregelingen. De maximale huur wordt bepaald door regels.

Voor het aanbod in de middenhuur en vrije sector van woningcorporaties hoef je je niet in te schrijven en telt wachttijd dus ook niet mee. Wel kunnen er voorrangregelingen gelden voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten of op andere gronden, zoals beroep of regiobinding.

Sociale huurwoning

Meestal wordt het sociale huurwoningaanbod van verschillende woningcorporaties per gemeente of regio ontsloten via een online woonruimteverdeelsysteem, ook wel aanbodsites genoemd. Een bekend voorbeeld daarvan is [Woningnet.nl](https://www.woningnet.nl) of [Mijndak.nl](https://www.mijndak.nl). Om te kunnen reageren op sociale huurwoningen moet je je inschrijven in het online woonruimteverdeelsysteem in de gemeente of regio waar jij op zoek bent. Soms moet je je inschrijven bij de woningcorporaties zelf. Voor de inschrijving betaal je doorgaans eenmalige inschrijfkosten en jaarlijkse verlengingskosten. Je bouwt alleen wachttijd op in die regio waar je bent ingeschreven, dus niet voor andere regio's.

Je kunt je uiteraard wel in meerdere regio's inschrijven. Doorgaans zijn daaraan eenmalige inschrijfkosten én jaarlijkse verlengingskosten verbonden, maar in sommige regio's kun je je gratis inschrijven en verlengen. Inschrijven kan vanaf je 17e of 18e (afhankelijk van de regio) en op woningen reageren kan vanaf je 18e. Het is aan te raden om je zo snel mogelijk in te schrijven, omdat je dan begint met wachttijd opbouwen.

Tip: Schrijf je jong in

Schrijf je zo snel mogelijk in voor sociale huur (vanaf je 17e of 18e) en studentenhuusvesting (vanaf je 16e) om wachttijd op te bouwen. Ook als je denkt dat je later toch te veel gaat verdienen voor sociale huur is het goed je in te schrijven. Je weet nooit hoe het leven loopt. Doorgaans betaal je eenmalige inschrijfkosten en voor sociale huur ook jaarlijkse verlengingskosten.

Aanbodsites sociale huurwoningen

De aanbodsites in jouw regio vind je zo:

- woonbond.nl/aanbodsites: actueel overzicht van aanbodsites per provincie (artikel 'Aanbodsites sociale huur' onder het thema 'Huren en recht') – je vindt het overzicht ook in bijlage 2;
- online: zoek op 'sociale huur', 'woningverdeling', 'woningcorporaties' in jouw regio;
- gemeente: kijk op de website van de gemeente waar je woonruimte zoekt bij het onderwerp 'wonen'.



Loting

Woningcorporaties kunnen een deel van hun sociale huurwoningen 'verloten'. Dat betekent dat je kans om in aanmerking te komen voor de woning losstaat van je inschrijfduur. Uit alle reacties wordt namelijk willekeurig geloot wie op welke positie terechtkomt. Wel moet je aan de eisen voldoen voor de woning waarop je reageert. Zoals inkomen, huishoudgrootte en eventueel leeftijd (bij jongeren- of seniorenwoningen). Het aanbod van lotingwoningen staat op de aanbodsites van de corporaties in jouw regio.

Jongerenwoningen

Een deel van de sociale huurwoningen wordt verhuurd met een jongerencontract. Tot en met een leeftijd van 27 jaar – en in sommige gevallen tot en met 23 jaar – kun je daarop reageren. Dat vergroot de slaagkans voor jonge woningzoekenden. Wel is het huurcontract maar voor vijf jaar. Die woningen vind je ook via bovenstaande weg.

Bij sommige jongerenwoningen spelen andere factoren dan wachttijd een rol bij het toewijzen van de woningen. Bijvoorbeeld in gedeelde wooncomplexen wordt er gekeken naar een goede match of motivatie. Daardoor kun je ook met minder wachttijd kans maken op een sociale huurwoning met een jongerencontract. Meer daarover lees je in hoofdstuk 4.

Middenhuurwoning

Verdien je te veel om in aanmerking te komen voor sociale huur maar te weinig voor een vrijesectorwoning? Dan kun je kijken bij het middenhuuraanbod van woningcorporaties. Daarbij kan zowel een minimum- als een maximuminkomen worden gevraagd.

Sommige corporaties geven voorrang op een middenhuurwoning als je een andere corporatiewoning achterlaat. Doorgaans krijgen huurders die binnen dezelfde woningcorporatie doorstromen de meeste voorrang. Maar ook huurders die een sociale huurwoning van een andere woningcorporatie achterlaten kunnen voorrang krijgen. Soms worden studentenwoningen daar ook in meegenomen. Ook kunnen er in jouw regio specifieke voorrangsregels gelden voor bijvoorbeeld bepaalde beroepsgroepen. Check het aanbod en de regels op de eigen websites van de woningcorporaties in jouw regio. In sommige gevallen staat het middenhuuraanbod bij het vrijesectoraanbod.

Vrijesectorwoning

Is jouw inkomen te hoog voor sociale en middenhuur? Dan kun je het vrijesectoraanbod van woningcorporaties overwegen. Sommige corporaties geven voorrang op een vrijesectorhuurwoning als je doorstroomt vanuit een andere corporatiewoning. Check het aanbod en de regels op de eigen websites van de woningcorporaties in jouw regio.

3.2 Studentenhuisvesting bij woningcorporaties

In studentensteden zijn sommige woningcorporaties volledig gericht op studentenhuisvesting of hebben ze specifiek aanbod voor studenten. Zij worden ook wel 'studentenhuisvesters' genoemd. Zij bieden betaalbare kamers, studio's en appartementen met een campuscontract aan; zolang je studeert kun je daar wonen. Je inschrijfduur bepaalt je kansen op een (mooie) woonplek. Sommige studentenhuysvesters maken naast inschrijfduur, of in plaats daarvan, gebruik van hospiteren. Dan bepaalt niet (alleen) inschrijfduur je kansen, maar (ook) de klik met de andere bewoners.

Hospiteren

Als je een kamer wilt huren in een gedeelde woning, moet je vaak hospiteren. Dat betekent dat de huidige bewoners een aantal kandidaat-bewoners uitnodigen om kennis te maken. Jullie praten en stellen over en weer vragen om te verkennen of jullie een goede match zijn. De bewoners kiezen vervolgens degene met wie zij het liefste willen wonen en bieden die de kamer aan. Bij kamers van commerciële verhuurders is hospiteren het gangbare proces.

Inschrijvingen & zoekvoorbeelden

Je moet je inschrijven voor studentenhuisvesting bij de woningcorporaties om te kunnen reageren op hun aanbod. Dat kost vaak eenmalig zo'n 20 tot 35 euro. Inschrijven mag vanaf je 16e, het is aan te raden dat ook te doen. Soms zijn er voorrangsregelingen; bijvoorbeeld voor studenten die ver weg wonen van hun studie.

Let op: een studenteninschrijving is geen reguliere inschrijving, dus je bouwt via deze weg géén wachttijd op voor gewone sociale huurwoningen, alleen voor de studentenhuisvesting.

Om het nog iets verwarrender te maken, zijn er verschillende inschrijvingen mogelijk. In sommige gevallen bieden een aantal woningcorporaties binnen een gemeente samen een inschrijving aan. Bijvoorbeeld bij:

- DAK Studentenwoningweb: studentenwoningweb.nl (Regio Amsterdam).

In andere gevallen schrijf je je in voor één woningcorporatie, die studenten-huisvesting in verschillende steden aanbiedt. Zoals:

- Ssh: sshl.nl (Rotterdam, Utrecht, Zwolle, Tilburg, Groningen, Amersfoort)
- Duwo/Room: duwo.nl, aanbod via: room.nl (regio Amsterdam, regio Deventer, regio Groningen, regio Haaglanden/Leiden, regio Wageningen)

Bij Duwo mag je alleen reageren op het aanbod in de stad waar jij studeert.

Het loont dus om even te zoeken op 'studentenhuisvesting' en 'woningcorporaties' in de stad of regio waar jij wilt studeren en te checken hoe het daar werkt. Vaak heeft een mbo/hbo/universiteit of een studentenvakbond hier ook informatie over. Hoe eerder je erachteraan gaat, hoe groter jouw kans op een fijne en betaalbare studentenkamer of -woning.

3.3 Hoe vind je een huurwoning of kamer van een commerciële verhuurder?

Waar woningcorporaties redelijk gereguleerde zoekprocessen hebben, met inschrijving en wachttijd, is er geen blauwdruk voor het zoeken naar een commerciële huurwoning. Anders dan bij het aanbod van woningcorporaties, staat zowel het sociale, midden- als vrijesectorhuuraanbod van commerciële verhuurders gewoon bij elkaar. Om je op weg te helpen staan hieronder een paar zoektips. Omdat er weinig controle op dit zoekproces is, moet je extra waakzaam zijn voor mensen die misbruik willen maken van de woningnood.

Pas op voor oplichting en afzetting

Pas bij je (online) zoektocht altijd op voor oplichting of onterechte kosten. Klinkt iets te mooi om waar te zijn? Dan kan het een scam zijn. Worden er bemiddelingskosten gevraagd? Dat mag alleen als jij zelf een bemiddelaar inschakelt om voor jou te zoeken. Is de huur hoog? Check die. Worden er inschrijfkosten gevraagd om te reageren op een advertentie? Controleer of het geen verkapte bemiddelingskosten zijn en het aanbod niet elders gratis staat. Kennis over jouw rechten en de regels wapent je tegen (financieel) misbruik in je woningzoektocht. Meer hierover lees je in hoofdstuk 5.

Online zoeken of via een bemiddelaar

Makelaars en bemiddelingsbureaus kunnen helpen met het vinden van een huurwoning van een commerciële verhuurder. Ook kun je op commerciële verhuursites kijken en natuurlijk via je netwerk of advertenties op zoek gaan. Meestal kun je je zoekopdracht filteren op minimale en maximale huurprijs, locatie, gewenste aantal kamers, enzovoort.

De grootste websites met aanbod van huurwoningen zijn:

- Pararius: pararius.nl
- Funda: funda.nl/huur

Bovenstaande websites bieden geregeld ook kamers en studio's aan. Daarnaast zijn er speciale websites voor kamers en studio's. Zoals:

- Kamernet: kamernet.nl

Kamer in een studentenhuis, gedeelde woning of bij een hospita

Kamers in studentenhuizen, gedeelde woningen of bij een hospita kom je vaak via via op het spoor. Zowel via je kennissenkring, als via je online netwerk. Laat dus iedereen weten dat je op zoek bent. Wees tegelijkertijd alert voor misbruik en oplichting, wat jammer genoeg veel voorkomt. Hieronder staat meer over het inzetten van je netwerk en sociale media.

Netwerk

Deel met mensen dat je zoekt! Maak daarbij ook gebruik van jouw vrienden en familie, vraag of zij jouw zoektocht weer delen met hun kennissen. Het uitbreiden van je kennissenkring kan ook helpen, bijvoorbeeld via een vereniging. Sommige grote studentenverenigingen zijn ook grote vastgoedbezitters. In hun studentenhuizen kunnen hun eigen leden een kamer huren. Als dit niet het soort vereniging is waar jij je thuis voelt, kun je ook via je studievereniging, een sportvereniging of een andere studentenvereniging je kennissenkring uitbreiden. Ook kamers in gedeelde woningen die niet per se voor studenten zijn vind je vaak via via.

In sommige studentenhuizen is doorstroom naar betere kamers mogelijk als je er langer woont. Daarnaast kun je gedurende je studententijd steeds een beter plekje vinden, doordat je netwerk groter wordt.

Ook als je op vriendschappelijke wijze een plekje vindt, is het alsnog verstandig om goed te checken hoe je contract in elkaar zit en wat jouw rechten zijn. Meer daarover lees je in hoofdstuk 7.

Sociale media

Ondernemend zijn helpt je in je zoektocht. Plaats bijvoorbeeld op je eigen socials een oproep. Daarnaast zijn er op sociale media veel groepen voor woning- en kamerzoekenden. Helaas weten ook oplichters deze groepen en kanalen te vinden. Wees dus extra alert, betaal nooit iemand zomaar geld en check heel goed de gevraagde prijzen en jouw rechten.

In je zoektocht speelt een gunfactor een rol, dus als je wat creativiteit en liefde in jouw oproepen stopt kan dat je helpen een plekje te vinden. Als je een kamer in een gedeelde woning zoekt, denk dan ook na over hoe je jezelf als toekomstige huisgenoot presenteert en wat jij zelf belangrijk vindt in huisgenoten. Zeker als hospiteren (zie ook paragraaf 3.2) onderdeel van het proces is, is een klik met de huisgenoten of hospita belangrijk.



EEN ALTERNATIEVE WOONVORM ZOEKEN

In het vorige hoofdstuk is de zoektocht naar de meest bekende woonvormen voorbij gekomen. Maar natuurlijk zijn er meer opties dan een zelfstandige huurwoning of op kamers gaan in een studentenhuis. De alternatieven daarvoor groeperen we in dit hoofdstuk onder 'alternatieve woonvormen'. Dat betekent overigens niet dat ze allemaal niche, obscuur of heel avontuurlijk zijn.

Laat je dus niet afschrikken door de noemer 'alternatief' en check vooral de verschillende subhoofdstukken of er een woonvorm bij zit die op dit moment bij jou past of je uit de brand kan helpen. Per vorm staat een korte uitleg en hoe je kunt zoeken, mocht je interesse hebben.

Gemeenschappelijke woonvormen

Er zijn verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen, waarbij je veel tot weinig voorzieningen deelt. Uiteraard moet je een bepaalde mate van gemeenschappelijkheid zien zitten. Bij gemeenschappelijk wonen komt meestal een stuk zelfbeheer en zelfwerkzaamheid kijken. Zo kiezen bewoners zelf hun nieuwe medebewoners uit, onderhouden ze gemeenschappelijke ruimtes als de tuin of woonkeuken en doen ze klusjes in het pand. Dat betekent zowel invloed op, als werk aan de eigen leefomgeving.

Betaalbare woonruimte

Het leeuwendeel van gemeenschappelijke woonprojecten richt zich op betaalbare woonruimte en zit in het sociale huursegment. Vaak is het eigendom van een woningcorporatie.

Vrije plekken

Hoe snel je een plekje kunt vinden in een gemeenschappelijke woonvorm is wisselend en hangt af van mazzel en je klik met de groep. Woongroepen gaan meestal op zoek naar een nieuwe bewoner zodra er een plekje vrijkomt. Centraal Wonen-projecten (zie verderop) hebben doorgaans een eigen wachtlijst met geïnteresseerden. En wooncoöperaties moeten vaak nog gebouwd worden!

Doelgroep

Gemeenschappelijke woonprojecten hebben een idee over wat voor bewoner bij hen past, qua leeftijd, interesses en levensstijl. Zo zijn er speciale woongroepen voor bepaalde doelgroepen, zoals ouderen, kunstenaars of lesbische vrouwen. Ook zijn er juist woonprojecten die een mengelmoeis van mensen, leeftijden en levensfasen belangrijk vinden. Het hangt er dus maar net van af of een bepaald project of groep aansluit bij wie jij bent en wat jij wilt.

4.1 Woongroepen

Woongroepen vind je vooral in en rond de grote steden. De bewoners hebben een eigen ruimte (soms zelfs twee of meer) en delen daarnaast voorzieningen, zoals badkamer, keuken en woonkamer. Vaak is de eigen ruimte groter dan een doorsnee (studenten)kamer. Samen dragen de bewoners zorg voor de gemeenschappelijke ruimtes. De huur valt onder de sociale huurgrens, dus je moet aan de inkomenseisen daarvoor voldoen. Sommige woongroepen zijn aangewezen voor huurtoeslag, wat betekent dat je de mogelijkheid hebt om huurtoeslag aan te vragen. Per woongroep moet je checken hoe dat precies zit.

Raakvlakken in interesses, levensstijl of waarden kunnen bindende factoren zijn in een woongroep. Doordat de huidige bewoners zelf hun nieuwe bewoners kiezen blijft het karakter van een woongroep enigszins in stand. Samen willen wonen en voorzieningen kunnen delen is belangrijk bij een woongroep.

Een deel van de woongroepen vloeit voort uit de kraakbeweging van de jaren 80, waarbij het recht op wonen een drijfveer was. Nu zijn de meeste woongroepen in beheer van woningcorporaties, maar het alternatieve karakter is

doorgaans gebleven. Sommige oudere woongroepen zitten in oude panden in binnensteden en vormen bijzondere woonplekken.

Er zijn ook woongroepen in broedplaatsen. Een broedplaats is een werkgemeenschap voor kunstenaars en creatieven en is soms dus gecombineerd met wonen. Een eis kan dan zijn dat een bepaald percentage van de bewoners geregistreerd staat als kunstenaar.

4.2 Wooncoöperatie

De wooncoöperatie is een collectief van huurders. Samen beheren ze hun eigen woonomgeving. Centraal staan gemeenschap, zelfbeheer en betaalbaar wonen. Een wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk. Sommige coöperaties beheren een pand van een andere eigenaar (vaak een woningcorporatie), andere kopen gezamenlijk een wooncomplex en weer andere ontwerpen en bouwen hun eigen woonomgeving. Bij de laatste twee opties is de coöperatie niet alleen beheerder, maar ook eigenaar van het wooncomplex.

Zelfbouw-wooncoöperatie

Een woonvorm die in Nederland aan bekendheid en populariteit wint, is de zelfbouw-wooncoöperatie. Daarbij ontwerpt, bouwt en beheert een groep (toekomstige) bewoners hun eigen wooncomplex. Als collectief zijn zij eigenaar van het hele project, maar niemand is individueel eigenaar. Je betaalt huur aan de coöperatie. Doordat er geen winstoogmerk is, blijven de huren altijd betaalbaar. Hoeveel sociale en hoeveel middenhuurwoningen er worden gebouwd in een project, hangt af van het betrokken collectief en de afspraken met de gemeente.

Als je een wooncoöperatie opzet, heb je veel invloed op hoe en met wie je gaat wonen. Je bouwt namelijk niet alleen een woning, je bouwt ook aan een gemeenschap. Voor veel mensen is dat een grote drijfveer en een dikke bonus. Je moet het wel leuk vinden om te doen, want samen een eigen woonproject opzetten is veel werk, de looptijd van idee tot gebouw kan wel vijf jaar of langer duren. En niet elke wooncoöperatie wordt gerealiseerd.

Mensen stappen er daarom in voor de lange termijn. Daarbij zijn waarden als gemeenschap, duurzaamheid en betaalbaar wonen vaak drijfveren. Soms

kun je aansluiten bij een lopend project, anders kun je overwegen zelf een project op te zetten. De stimulering van zelfbouw-wooncoöperaties gebeurt op gemeentelijk niveau, de ene gemeente doet er meer aan dan de andere.

Zelfbouw-wooncoöperaties in Amsterdam

Amsterdam is koploper in Nederland als het op zelfbouw-wooncoöperaties aankomt. De gemeente wil toewerken naar een situatie waarin 10 procent van alle woningen onder een wooncoöperatie valt. Om wooncoöperaties te stimuleren, heeft de gemeente een eigen stimuleringsfonds en stelt ze nieuwbouwlocaties beschikbaar. Het Amsterdamse huurteam, Stichting !Woon, heeft veel kennis en ervaring in het ondersteunen van wooncoöperaties. Ook trekken de wooncoöperaties samen op en steunen elkaar om de woonvorm toegankelijker en groter te maken.

Koop-wooncoöperatie

Een koop-wooncoöperatie is vergelijkbaar opgesteld, alleen ontwerpt en bouwt de coöperatie het complex niet zelf. De groep koopt een bestaand wooncomplex, waar ze vervolgens als collectief eigenaar van wordt en ieder lid als individu van huurt.

Beheercoöperatie

Een derde vorm is de beheercoöperatie. Het collectief is dan geen eigenaar, maar wel beheerder van het wooncomplex, vaak is een woningcorporatie de eigenaar. Zo'n beheercoöperatie kan in samenwerking met een woningcorporatie worden opgezet.

Binnen de beheercoöperatie zijn er twee varianten mogelijk:

1. De wooncoöperatie huurt als collectief het hele complex van de eigenaar. En de individuele leden huren weer van de wooncoöperatie.
2. De bewoners huren van de eigenaar, die vaak ook nog het groot onderhoud doet. Het beheer ligt wel bij de wooncoöperatie. Veel Centraal Wonen-projecten (zie hieronder) zijn zo georganiseerd.

Cooplink

Ter ondersteuning van wooncoöperaties (in oprichting) is er Cooplink; een landelijke vereniging en het kenniscentrum voor wooncoöperaties. De missie van Cooplink is om deze woonvorm aan te jagen en er een succes van te maken. Dat doet Cooplink onder andere door kennis over wooncoöperaties te verzamelen en delen, projecten met elkaar in contact te brengen én als belangenbehartiging van wooncoöperaties op te treden richting de politiek. Cooplink is geen commercieel adviesbureau, maar een club van initiatieven die zelf ook collectief (willen) wonen. De focus van Cooplink is op collectieven; dus niet zozeer op individuele woningzoekenden.

- cooplink.nl

4.3 Centraal Wonen

Centraal Wonen-projecten zijn grote complexen die ruimte bieden aan meerdere huishoudens. Grofweg zijn er tussen de vier en 160 woon-eenheden per project. Soms vallen alle woningen onder de sociale huurgrens, soms is het een mix met bijvoorbeeld koop of middenhuur. De projecten trekken mensen die gemeenschap belangrijk vinden, maar bieden meer eigen leefruimte dan woongroepen.

In de regel heb je bij Centraal Wonen een woon- en slaapkamer(s) en je eigen basisvoorzieningen als een wc, douche en keuken. Je hebt dan een zelfstandige woonruimte binnen een gedeeld wooncomplex. Dat kan ook een gezinswoning zijn. Naast de eigen ruimtes zijn er gedeelde voorzieningen zoals een tuin en woonkeuken die de bewoners samen onderhouden en gebruiken.

Centraal Wonen-projecten trekken vaak enigszins alternatieve mensen, die bijvoorbeeld van gemeenschap, creativiteit en natuur houden. Net als bij woongroepen is een match met de bewoners belangrijk om in een Centraal Wonen-project te gaan wonen. Sommige Centraal Wonen-projecten houden open dagen en bouwen vanuit daar een eigen wachtlijst met geïnteresseerden op. Andere zetten een selectie- en toewijzingsproces in gang wanneer er een woning vrijkomt. Bewoners van Centraal Wonen-projecten kiezen dus zelf hun burens. Hoe ze dat precies doen wisselt per project.

Voorbeeld Centraal Wonen Alphen aan den Rijn

Vereniging Centraal Wonen in Alphen aan den Rijn bestaat uit 29 zelfstandige woningen; van tweekamerappartementen tot gezinswoningen met vijf kamers. Daarnaast is er een centrale ontmoetingsplek en een gedeelde tuin voor alle bewoners. Ze drinken er koffie, vergaderen daar en vieren er feestjes.

De woningen in het project zijn in eigendom van een woningcorporatie. Reageren op een vrijgekomen woning gaat via de woningcorporaties van de regio Holland Rijnland. Vervolgens bepaalt niet wachttijd, maar een intern selectieproces van het Centraal Wonen-project wie de vrijgekomen woning krijgt aangeboden. Motivatie en hospiteren zijn daar een onderdeel van.

4.4 Wonen in een geloofsgemeenschap

Er zijn ook gemeenschappelijke woonprojecten waarbij je onderdeel van een bepaalde (geloofs)gemeenschap moet zijn om een plekje te bemachtigen. Zo zijn er bijvoorbeeld studentenhuizen voor christelijke studenten of christelijke leefgemeenschappen voor volwassenen. Die panden kunnen in het bezit zijn van een kerk, de bewoners of een andere eigenaar. Met name in de grote steden zijn er ook leefgemeenschappen voor mensen met andere culturele of geloofsachtergronden dan het christendom, al zijn die meer op ouderen dan jongeren gericht en combineren ze bijvoorbeeld wonen met zorg. Ben jij onderdeel van een specifieke (geloofs-)gemeenschap, dan kom je die woonplekken meestal via via op het spoor. De Vereniging Religieuze Leefgemeenschappen biedt een overzicht van verschillende christelijke projecten door het land.

Hoe vind je een gemeenschappelijke woonplek?

Voor een gemeenschappelijke woonplek kun je terecht bij verschillende organisaties, websites en online groepen. Daar vind je informatie en aanbod van woningen en soms ook de mogelijkheid om zelf een oproep te plaatsen.

4.5 **Gemengde wooncomplexen voor jongeren**

Aparte vermelding verdienen de gemengde wooncomplexen van jongeren met een andere doelgroep, zoals jonge statushouders of ouderen. Meestal heb je daarin grotendeels je eigen voorzieningen, maar er zijn ook projecten met onzelfstandige woonruimtes. Wonen wordt hier gecombineerd met andere maatschappelijke doelstellingen, zoals ruimte delen, eenzaamheid tegengaan en helpen bij integratie.

Gemengd wonen met statushouders

Een optie is om als jongere samen te wonen met jonge statushouders (vluchtelingen met een verblijfstatus). Woningcorporaties bieden in dit soort complexen sociale huurwoningen of kamers aan met een jongerencontract van vijf jaar. Je kunt daarop reageren als je niet ouder bent dan 27 jaar en je inkomen onder de sociale huurgrens valt. Wonen wordt zo gecombineerd met het opbouwen van een gemeenschap, wat jonge statushouders kan helpen hun plekje te vinden in Nederland.

Gemengd wonen met ouderen

Ook zijn er initiatieven waarbij jongeren en ouderen gemengd wonen. Woningcorporaties verbouwen dan een pand, bijvoorbeeld een voormalig verzorgingstehuis, tot zo'n gemengd wooncomplex. Daarnaast zijn er particuliere en burgerinitiatieven voor gemengd wonen voor jong en oud in oprichting. Bijvoorbeeld door woningen van ouderen te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden, zodat er ook een jonger iemand terecht kan. Dat soort initiatieven zijn nieuw en nog niet breed toegankelijk.

Hoe vind je zo'n gemengd wooncomplex?

Woningcorporaties bieden kamers en woningen in gemengde complexen aan via hun aanbodsites. Je moet je dus doorgaans inschrijven op de wachtlijst van de woningcorporaties in de gemeente waar jij op zoek bent. Zie de uitleg hierover in paragraaf 2.1. Sommige woningcorporaties bieden ook plekken voor gemengd wonen aan via hun studentenhuysvesting (paragraaf 2.2).

Voorbeelden van gemengd wonen

Een voorbeeld van een gemengdwoonproject voor spoedzoekers en jongeren is de Binder in Nijmegen. Daar zijn 117 kamers met gedeelde voorzieningen, de kamers variëren in grootte van 12 tot 26 vierkante meter en worden voor maximaal vijf jaar verhuurd.

Een voorbeeld van een gemengdwoonproject met jongeren en ouderen is de Saffier in Utrecht, van Socius en woningcorporatie Portaal. Zij bieden kamers, studio's en appartementen in een gedeeld complex.

Aan jongeren die in zo'n complex willen wonen, wordt vaak gevraagd een motivatie te geven. Uit de motivatie moet blijken dat je je wilt inzetten voor je burens en bijvoorbeeld het vormen van een gemeenschap. Die motivatie bepaalt samen met je wachttijd je slaagkans. Met een goede motivatie kun je dus je kansen vergroten.

4.6 Wonen met (vrijwilligers)werk

Als je extra tijd hebt en je graag inzet voor anderen en je buurt, kun je overwegen om wonen te combineren met (vrijwilligers)werk. Daar zijn verschillende keuzes in. Bijvoorbeeld als woonbegeleider voor internationale studenten, je inzetten voor ouderen, of begeleid wonen voor een jong iemand mogelijk maken. Dat betekent wel dat als je stopt met je (vrijwilligers)werk, je woonsituatie ook ten einde loopt. Een flexibele, sociale instelling is nodig in dit soort woonsituaties. Want je woont ook met of nabij de mensen met wie je werkt. Om te oriënteren of dit wat voor je is, kun je wat projecten bekijken.

4.7 Woning zoeken voor jongeren met een beperking/chronische ziekte

Voor jonge woningzoekenden met een beperking of chronische ziekte is het helaas niet makkelijk om een geschikte woning te vinden. De Woonbond blijft dit samen met Ieder(in) – belangenbehartiger voor mensen met een beperking of chronische ziekte – onder de politieke aandacht brengen. Om je nu in je zoektocht op weg te helpen staan hieronder tips.

De meeste woningcorporaties hebben aangepast aanbod, informeer bij de corporaties in jouw gemeente naar de mogelijkheden en voorwaarden. Als je een Wmo-indicatie nodig hebt om te reageren op zo'n woning, kun je via jouw gemeente nagaan of jij daarvoor in aanmerking komt.

Voor aangepaste studentenkamers/-woningen kun je informeren bij de studentenhuysvester in jouw studieregio. Ook bieden verschillende universiteiten en hogescholen informatie over het vinden van een woning voor studenten met een beperking.

Een overzicht van aanbod van geschikte woningen kun je vinden via MEE Woonwinkel (meewoonwinkel.nl) en Fokus wonen (fokus.nl). Daarnaast komt er op particuliere verhuursites (zoals funda.nl) af en toe passend aanbod voorbij.

Specifiek voor mensen met autisme is er Jados; zij bieden ondersteuning en woonruimte, onder andere voor studenten (jados.nl).

Voor jongeren (en hun ouders/verzorgers) die zelf een wooninitiatief willen opzetten met zorg via het PGB, is er een Toolkit Wonen (pgb.nl/toolkit-wonen).

Pas in je online zoektocht altijd op voor oplichting, zeker via commerciële websites en bemiddelaars en sociale media. Meer hierover vind je in hoofdstuk 5. Heb je een woning gevonden? Check dan bij jouw gemeente of je in aanmerking komt voor een verhuisvergoeding en bij de Belastingdienst of je huurtoeslag kunt krijgen.

Voorbeeld van wonen met vrijwilligerswerk

Studenten die zich bij VoorUit (regio Amsterdam) inzetten voor de buurt, kunnen kamers betrekken in gedeelde woningen van VoorUit. Je betaalt dan alleen service- en gebruikskosten (geen huur). Starters die vrijwilliger zijn bij VoorUit kunnen in de buurt waar zij actief zijn een jongerenwoning van een woningcorporatie huren. Zij betalen huur en ontvangen een vrijwilligersvergoeding.

4.8 Je eigen wooninitiatief opzetten

Steeds meer mensen starten samen hun eigen wooninitiatief, omdat hun gewenste woonsituatie ver te zoeken is. En dat is niet alleen voor de rijken onder ons. Juist de laatste jaren zijn er grassroots bewegingen ontstaan vanuit de overtuiging dat woningen voor bewoners moeten zijn, niet voor renteniers. Dus bouwen ze bijvoorbeeld als collectief zelf betaalbare woonruimte. Wonen wordt dan vaak gecombineerd met andere waarden, zoals gemeenschap, duurzaamheid, gedeelde zorg en invloed op je eigen leefomgeving. Je kunt daarbij denken aan de eerdergenoemde wooncoöperaties (zie paragraaf 4.1), of mensen die zich verenigen in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) (samen kopen), maar ook aan tiny houses, woningsplitsen en andere creatieve oplossingen. De gemeenschappelijke deler is dat de initiatieven vanuit mensen zelf ontstaan en ze die ook zelf gaan ontwikkelen. Omdat je zo de projectontwikkelaar wegbezuinigt, scheelt dat al snel 20 procent in de kosten.

Zoals dat gaat in de pioniersfase heb je een lange adem, tijd, een netwerk en knowhow nodig. Dat maakt het helaas niet voor iedereen toegankelijk. Doordat er steeds meer projecten ontstaan en succesvol worden gebouwd, wordt het pad wel langzaamaan iets minder hobbelig.

Een initiatief dat zich inzet voor meer en toegankelijke collectieve bouwen en woonprojecten is [Crowdbuilding.nl](https://crowdbuilding.nl). Op dat platform kunnen woningzoekenden elkaar, geschikte locaties en ondersteuning opzoeken. Zodat je een collectief kunt gaan vormen om samen te gaan bouwen aan een gemeenschappelijk woonproject; van wooncoöperatie, tot CPO of ecodorp. Ook kun je je aansluiten bij een al bestaand initiatief. Het platform biedt woningzoekenden een netwerk om zich te verenigen. Bijvoorbeeld om gemeenten en grondeigenaren aan te sporen om burgerinitiatieven letterlijk de ruimte te geven.

4.9 Woningruil

Bij woningruil ruilen twee of meer mensen onderling van huurwoning. Bijvoorbeeld omdat beiden naar een andere plek of een ander soort woning willen verhuizen. Vooral onder huurders van sociale huurwoningen komt woningruil geregeld voor, maar een ruil tussen een sociale en vrijesectorwoning

is niet uitgesloten. De betrokken ruilpartners moeten wel allemaal aan de inkomenseisen voor de nieuwe woning voldoen.

Niet alle woningen komen in aanmerking voor woningruil en toestemming van de verhuurder is nodig. Ook kan het voorkomen dat een 'huisvestingsvergunning' voor jou of je ruilpartner nodig is. De voorwaarden voor zo'n vergunning verschillen per gemeente en gaan bijvoorbeeld over binding met de regio en een passend inkomen bij de woning. Als een deelnemende verhuurder geen toestemming geeft tot woningruil, kun je naar de kantonrechter stappen. Zo'n procedure kan wel lang duren, soms wel een jaar.

Kijk voor de voorwaarden van woningruil op de website van de betrokken gemeenten. Het is aan de bewoners zelf om een ruilpartner te vinden. Wel zijn er website en online groepen (op sociale media) die kunnen helpen bij de zoektocht.

Bijvoorbeeld:

- ruilmijnwoning.nl; een woningruilwebsite waarin Noord-Hollandse woningcorporaties samenwerken.
- klikvoorwonen.nl/woningruil; een Brabants woningruilsysteem, voor huurders van Alwel, Laurentius, Mooiland, WonenBreburg, Woonkwartier, Woonvizier en Thuisvester.

Je kunt online kijken of er nog meer initiatieven in jouw regio zijn. Check bij voorkeur of een initiatief is verbonden aan woningcorporaties, dat zijn meestal betrouwbare initiatieven. Let er ook bij woningruil op dat er geen oplichting in het spel is (zie hoofdstuk 5).

4.10 Flexwoningen

Flexwoningen is een containerbegrip voor tijdelijke woningen; van container tot tiny house of tijdelijk complex. Welke vorm een flexwoning ook heeft, er zit altijd een element van tijdelijkheid in het wonen. Vaak zijn de locaties maar tijdelijk beschikbaar – doorgaans tien tot vijftien jaar – en mogen de huurders er slechts tijdelijk wonen. Flexwoningen zijn vaak 'pre-fab': ze worden in de fabriek geproduceerd. Ze zijn zo'n 20 tot 30 vierkante meter groot. Tijdelijke woningen hebben lagere kwaliteitseisen dan permanente bouw. En de rechten van huurders zijn zwakker dan bij permanente bewoning.

Heel wat politici en beleidmakers juichen flexwoningen toe als oplossing voor spoedzoekers en zetten er vol op in (15.000 bijbouwen per jaar). In de praktijk gaat het nog niet zo snel, mede vanwege een gebrek aan geschikte of beschikbare locaties. Het is ook de vraag of (toekomstige) bewoners het enthousiasme voor flex delen, of vooral uit noodzaak flex wonen. Critici waarschuwen voor het verschraken van huurdersrechten en dat er door de bouw van flexwoningen mogelijk minder wordt geïnvesteerd in of ruimte gemaakt voor permanente woningbouw. Bovendien staan flexwoningen soms op ongezonde locaties die niet voor niks niet bedoeld zijn voor woningbouw, zoals pal naast een snelweg.

Hoe vind ik een flexwoning?

Woningcorporaties verhuren flexwoningen als tijdelijke, sociale huurwoningen voor spoedzoekers. Daar vallen bijvoorbeeld onder: uitstromers uit de maatschappelijke opvang, statushouders, jongeren/studenten, mensen in scheiding en arbeidsmigranten. Sommige woningen zijn bestemd voor een specifieke doelgroep. Omdat het gaat om spoedzoekers, bepaalt niet alleen de inschrijfduur je slaagkans. Wel kan er om een motivatie of toelichting van je situatie worden gevraagd. Doorgaans bieden woningcorporaties flexwoningen aan via hun aanbodsites (zie paragraaf 3.1).

4.11 Antikraak

Bij antikraak woon je tijdelijk voor weinig geld in een pand. Dat kan een woonhuis zijn of een boerderij, maar ook een kantoorpand, een containerwoning of iets anders. Soms heb je mazzel met een pareltje, een andere keer kost het je veel tijd en energie om het überhaupt bewoonbaar te maken. Tegelijkertijd kun je elk moment uit het pand worden gezet, met een heel korte aankondigingstermijn (2 of 4 weken) en zonder recht op vervangende woonruimte. Er zijn aanbieders van antikraak die hun best doen om je dan iets nieuws aan te bieden, maar ze hoeven dat niet te doen, kunnen dat niet altijd doen en het gebeurt dus ook niet altijd.

Antikraak was ooit bedoeld om te voorkomen dat een leegstaand pand gekraakt werd, vandaar de naam. Kraken is in 2010 illegaal gemaakt, maar nog steeds wordt antikraak gebruik om vastgoed te beschermen tegen inbraak, vandalisme e.d. Aanbieders van antikraak spreken zelf liever van 'leegstand-

beheer'. Het primaire belang ligt bij het beschermen van het vastgoed, niet bij het aanbieden van goedkope woonruimte. Daarom heb je weinig rechten als antikraakbewoner. Je bent officieel zelfs geen huurder, maar 'bruiklener' van het pand. Je tekent dan ook géén huurovereenkomst maar een 'bruikleenovereenkomst'. Bewoners hebben dus ook geen huurbescherming. Qua rechtspositie zit je als antikraker dus in het afvoerputje van de woningmarkt.

Het voordeel daarvan is dat je ook geen huur betaalt. Officieel mag de antikraakbeheerder alleen een tegemoetkoming vragen in de service en administratiekosten. Daardoor zijn je maandelijkse woonkosten laag. Wanneer je toch betaalt voor het gebruik van de woonruimte, kan het zijn dat er eigenlijk sprake is van huur in plaats van bruikleen. Dan heb je ook de bijhorende huurrechten. Meer over je rechten en antikraak vind je in hoofdstuk 7, onder paragraaf 7.8 'Antikraak of bruikleen'.

Antikraak = weinig rechten

Als antikraakbewoner heb je weinig rechten. Toen bijvoorbeeld in 2020 huisuitzettingen officieel waren stopgezet wegens de coronapandemie, werden antikraakbewoners alsnog op straat gezet.

Is antikraak iets voor mij?

Je kunt met antikraak goedkoop op mooie plekken wonen. Maar je kunt ook in shitholes van sloopflats of vervallen panden terecht komen. Je moet in ieder geval enigszins handig zijn om (klein) onderhoud te doen en het liefst een back-up logeerafres hebben voor het geval je eruit wordt geknikkerd zonder iets nieuws. Sommige antikraakbureaus stellen een back-up zelfs als voorwaarde voor aanmelding. Omgaan met onzekerheid en flexibiliteit is dus nodig. Maar soms heb je niet de luxe om echt te kiezen en biedt antikraak een noodoplossing. Voor studenten en jonge mensen kan antikraak een keuze zijn omdat de lage woonlasten vrijheid bieden op andere vlakken. En voor jonge creatieven kan het letterlijk de ruimte bieden om aan projecten te werken. Die motivaties zijn vergelijkbare met de redenen waarom mensen voorheen kraakten (en sommigen dat nog steeds doen). Als kraker had je tot 2010 wel meer rechten dan de antikraker van nu.

Hoe vind ik een antikraakwoning?

Grote leegstandbeheerders hebben vaak een eigen bestand van mensen aan wie ze antikraakplekjes aanbieden. Mensen van wie het antikraakcontract afloopt krijgen voorrang op een andere woonplek voordat ze nieuwe mensen toelaten. Dat betekent ook dat als je eenmaal binnen bent, het je kansen vergroot om onder de pannen te blijven.

In de praktijk kom je bij een antikraakbureau terecht door:

- te reageren op openstaand aanbod;
- je aan te melden voor hun wachtlijst;
- voorgedragen te worden door een bewoner.

Zoek online op 'antikraak' of 'leegstandbeheer' in de gemeente waar jij wilt wonen en je zult de websites van de grootste aanbieders vinden. Daar staat als het goed is ook hoe je je kunt aanmelden bij interesse. Nieuw aanbod plaatsen antikraakbureaus doorgaans op hun website en op sociale media, hen volgen kan dus helpen om snel te kunnen reageren. Want antikraak gaat snel; soms posten ze iets in de ochtend, is er die middag een bezichtiging en heb je eind van de dag de sleutels.

4.12 Kraken

Tot 2010 was kraken een legale woonoptie, waarvoor mensen bijvoorbeeld uit idealisme en woningnood kozen. Kraken gaat uit van het in gebruik nemen van langdurig leegstaande panden, met als doel woonruimte en/of maatschappelijke en culturele ruimte bieden. De kraakbeweging heeft altijd veel overlap gehad met activistische en creatieve bewegingen. Zo is poppodium Paradiso in Amsterdam een voormalig kraakpand, evenals het oude Tivoli in Utrecht, en hebben veel woongroepen krakersroots.

De *Wet kraken en leegstand* is in 2010 in werking getreden om het kraken van woningen en gebouwen strafbaar te maken en leegstand tegen te gaan. Maar in de praktijk is er ook tijdens de huidige wooncrisis volop leegstand. In 2024 stonden er volgens het CBS bijna 90.000 panden langer dan een jaar leeg, en bijna 64.000 woningen. In totaal gaat dat om 17,8 miljoen vierkante meter leegstand, dat is vergelijkbaar met 2.500 voetbalvelden. Dus als je het krakers vraagt, gaat kraken door. Door toenemende woningnood wordt er weer steeds meer gekraakt in Nederland.

Kraken is sinds 2010 niet legaal en dus ook niet zonder risico. In de grote (studenten)steden zijn er krakerssprekuren waar je advies en ondersteuning kunt krijgen. Lees meer over je rechten en risico's bij kraken in paragraaf 7.16.



Van
ERDAM
en
STAD

HOMES FOR
NEED
NOT FOR
GREED

OPLICHTING EN ANDERE MISSTANDEN

Als je tijdens je woningzoektocht eindelijk een pareltje vindt – of gewoon een schappelijk geprijsd huisje – juich dan niet te vroeg. Het loont om juist dan extra op je hoede te zijn. Want helaas zijn wanhopige woningzoekenden gewilde prooien van oplichters, die je lokken met 'goede deals'. Dit hoofdstuk helpt je om dan niet toe te happen. Daarnaast raden we je aan om de Woonbond en je lokale huurteams te volgen voor regelmatige updates over de nieuwste trucs van online criminelen.

In dit hoofdstuk komen veelvoorkomende *scams* (oplichtingspraktijken) aan bod. We geven tips hoe je die herkent en ontmaskert en waar je terecht kunt als je slachtoffer bent geworden van zwendelarij. Als je bent opgelicht, schaam je daar dan niet voor! Helaas gebeurt het veel, het is niet voor niks dat wij er een heel hoofdstuk aan wijden. Juist het melden en delen van jouw ervaringen kan andere woningzoekenden behoeden. Jarenlang falend woonbeleid belazert woningzoekenden al genoeg, samen kunnen we voorkomen dat oplichters daar een schepje bovenop doen.

Naast oplichting is er in dit hoofdstuk ook aandacht voor een andere veelvoorkomende wantoestand op de woningmarkt: discriminatie.

Hulp nodig?

Heb jij te maken met oplichting, afzetterij of discriminatie? Leden van de Woonbond kunnen via de Huurderslijn om advies en ondersteuning vragen. Ook je lokale huurteam of het Juridisch Loket kunnen behulpzaam zijn. Als je slachtoffer bent geworden doe dan ook altijd aangifte bij de politie en meld het bij de Fraudehulpdesk.

5.1 **Veelvoorkomende scams tijdens de (online) zoektocht**

Internetcriminelen willen geld. Dus zoeken ze manieren om jou te laten betalen, zonder dat zij jou geven waar je voor betaalt. Houd als vuistregels: betaal nooit zomaar voor iets, val niet voor deals die te mooi lijken en check of een advertentie en website legitiem zijn. Veel scams maken namelijk gebruik van nepadvertenties en soms zelfs nepwebsites.

Sommige oplichters slaan hun slag op online platforms waar woningzoekenden ook betrouwbare verhuurders vinden. Ondanks dat deze platforms hun best doen om oplichting tegen te gaan, lukt het fraudeurs om advertenties te plaatsen. Daarnaast zijn sociale media zoals *Facebook* een speelplaats voor afzetters.

Wat veelvoorkomende scams zijn, lees je hierover. In paragraaf 5.2 staan tips om er niet in te trappen.

Scams met inschrijfkosten

Scams met inschrijfkosten komen vaak voor. Sommige verhuurplatforms vragen geld om op hun aanbod te mogen reageren. Maar lang niet altijd krijg je waar je voor betaalt. Juist omdat het lijkt te gaan om relatief kleine bedragen (bijvoorbeeld 20 euro) zijn mensen snel geneigd te betalen. De truc heeft twee hoofdaspecten:

Het aanbod is nep of niet uniek

Vaak worden echte, verouderde advertenties van andere websites gebruikt. Wat betekent dat het huis of de kamer allang niet meer te huur is. Soms wordt de advertentie ook nog aangepast om die aantrekkelijker te maken, bijvoorbeeld met goedkope huurprijzen. In andere gevallen klopt de advertentie wel, maar is die gejat van een andere gratis site en is de verhuurder zelf daarvan niet op de hoogte.

Inschrijfkosten zijn maandelijkse afschrijving

Als je betaalt om te reageren, denk je soms eenmalige inschrijfkosten te betalen of zelfs twee weken gratis te kunnen zoeken. Maar in de praktijk zit je aan een maandelijkse incasso vast, waar je heel moeilijk vanaf komt. Sommige mensen ontvangen maanden na hun opzegging nog aanmaningen met deurwaardersdreigingen.

Aanbetaling

Een andere truc met nepadvertenties is dat de 'verhuurder' of 'bemiddelaar' je de woning aanbiedt, maar op voorhand sleutelgeld, bemiddelingskosten of een aanbetaling vraagt. Daarbij proberen ze je vaak op te jagen om te betalen, maar laat dat niet gebeuren. Spreek een bezichtiging af voordat je toestemt om een woning te gaan huren en betaal pas als je een huurcontract krijgt.

Verhuurder 'zit in buitenland'; huurbetaling via nepwebsite

Sinds corona heeft deze vorm van oplichting aan terrein gewonnen. Het oplichtersverhaal was toen: 'Door teruglopend toerisme zoek ik een huurder voor mijn woning. Maar ik zit in het buitenland, dus we moeten het online regelen.' Toerisme is terug, maar het is niet gegarandeerd dat deze vorm van oplichting weg is.

Net als bij andere nepadvertenties wordt vaak een oude advertentie gestolen. Die wordt vervolgens aangeboden via een verhuursite, sociale media of (Facebook-)marktplaats. Omdat de verhuurder 'in het buitenland zit', verloopt het contact online. Om vertrouwen te wekken wordt er soms een paspoortkopie gedeeld (die hoogstwaarschijnlijk gejat en bewerkt is).

Dan krijgt de potentiële huurder een voorstel: een proefperiode, wat bij succes een huurcontract wordt. Daarvoor moeten de huur en borg worden overgemaakt. Via tussenwebsites als *Airbnb* zijn we gewend om geld naar onbekenden (in het buitenland) over te maken. Dus maakt een oplichter zo'n tussenwebsite helemaal na en leidt je daarheen. Vaak staat er bijvoorbeeld *airbnb.com* in de url, maar is dit slechts een stukje van de domeinnaam van de nepwebsite. De betaallink leidt je vervolgens naar een buitenlands rekeningnummer, waardoor de automatische naam-nummercontrole tekort schiet. En zo steelt deze crimineel geld van woningzoekenden.

Data stelen

Minder voor de hand liggend, maar niet uitgesloten, is dat de nepadvertentie een lokkertje is om jouw data te kunnen stelen. Welke weer voor andere criminele doeleinden worden gebruikt, bijvoorbeeld voor een scam zoals hierboven omschreven. Check dus altijd of een advertentie echt is, als je om gegevens gevraagd wordt.

'Phishing' berichten

Phishing is een vorm van digitale oplichting waarbij fraudeurs zich voordoen als betrouwbare organisaties. Ze sturen je dan een berichtje (o.a. per e-mail, sms of *WhatsApp*) met een betaallink, waarbij ze jou laten denken dat het bericht afkomstig is van bijvoorbeeld jouw bank, een overheidsinstelling of een andere organisatie die je vertrouwt. Ook WoningNet (grote aanbodsites van woningcorporatiewoningen) heeft last van phishing en waarschuwt woningzoekenden daarvoor.

In zo'n nepbericht staat bijvoorbeeld dat je de verlengingskosten van jouw inschrijving bij WoningNet moet betalen, of dat je je inschrijving moet bevestigen door 0,01 cent over te maken; anders wordt jouw inschrijving gesloten.

Voorbeeld: Oplichting met inschrijfkosten

In 2021 was de Facebookpagina *Huurwoning in Amsterdam – Like ons* een actieve oplichter. Zelfs na ontmaskering door *Opgelicht?!* van AVROTROS gingen ze – na een korte pauze – door met een andere naam, maar met dezelfde @Amsterdamwoninghuren.

Met gesponsorde posts adverteerden ze huurwoningen die té mooi waren om waar te zijn. Zo'n 500 euro per maand inclusief voor 50 vierkante meter in het centrum van Amsterdam bijvoorbeeld. Zo kreeg hun pagina meer dan 90.000 likes. Reageren op de woningen kon via hun website. Eerst snelhurenin020.nl, daarna vandaaghuurwoningen.nl. Maar natuurlijk moest je daar wél twee tientjes inschrijfgeld voor neerleggen. Die advertenties op hun sites waren gestolen. Wel waren de oplichters zo gewiekst dat ze advertentiefoto's gebruikten die niet meer online stonden.

Daardoor konden ze onze tip 3 tegen online oplichting (zie paragraaf 5.2) 'controleer de foto's' omzeilen. Maar eigenlijk had de advertentie tip 1 al niet moeten doorstaan. Hoe graag we ook in wonderen en gelukjes willen geloven, zelden komen ze langs in de vorm van een Facebookadvertentie.

Hoe herken je phishing?

Ga sowieso de afzender, links en het rekeningnummer goed na en vergelijk ze met de officiële organisatiegegevens. Verder geeft bijvoorbeeld WoningNet specifiek nog aan:

- WoningNet stuurt geen betaalverzoeken met links in de tekst.
- WoningNet stuurt geen betaalverzoeken via de sms.
- WoningNet sluit nooit een inschrijving na een periode van inactiviteit.
- WoningNet belt nooit met het verzoek om een betaling te doen.

Dus wordt een van bovengenoemde dingen wel gedaan, ga er dan vanuit dat het een nepbericht is. Klik nooit op de links en deel nooit jouw bankgegevens. Als je dat toch hebt gedaan, neem dan contact op met jouw bank.

5.2 Vijftien tips tegen online oplichting

Waarschijnlijk ben je na de vorige paragrafen je vertrouwen in je zoektocht enigszins verloren. Of zelfs in de mensheid. Maar écht niet alle woningen en advertenties zijn nep en niet alle mensen zijn geldzuchtige afzetter. Het trainen van dat onderscheidend vermogen kan je zoektocht redden van misbruik. Dus lees hieronder de praktische tips die je helpen neppers te ontsluiëren. Combineer de tips vooral! Misschien komt een scam wel door een of twee van deze checks, maar nekt een derde of vierde 'm.

1. Klinkt iets te mooi om waar te zijn? Ga ervanuit dat het niet waar is. Helaas. Is de advertentie niet té mooi om waar te zijn, maar wel nét iets goedkoper, groter of mooier dan vergelijkbaar aanbod? Trek 'm voor de zekerheid goed na.
2. Wees sowieso extra alert bij advertenties op sociale media.
3. Controleer de foto's bij de advertentie via internet. Dat kun je doen via Google, zoeken op afbeeldingen. Daar upload je de advertentiefoto's of deel je de afbeeldingsurl, en de zoekmachine zoekt vergelijkbare hits. Zo kun je dus nagaan of dezelfde foto's ook elders voorkomen en de advertentie waarschijnlijk nep is. De Fraudehelpdesk heeft er meer informatie over beschikbaar.
4. Moet je inschrijfkosten betalen? Ga na of dezelfde advertentie niet elders gratis staat. Dat doe je op dezelfde wijze als hierboven beschreven. En check de kleine lettertjes om te voorkomen dat je aan een maandelijks afschrijving vast zit.

5. Bekijk (op whois.domaintools.com) hoelang de website actief is. Is dat slechts enkele weken of maanden? Dan is de kans groot dat je met een nepmakelaar van doen hebt. Ook als inschrijvings- en betalingsvoorwaarden op de website ontbreken, gaat het waarschijnlijk om een valse website.
6. Controleer of de website bij de politie bekend is.
7. Trek na wie de aanbieder/verkoper is. Vraag bijvoorbeeld om een zaken- of woonadres. Probeer extra informatie te verzamelen. Laat je niet onder druk zetten of manipuleren. Komt iemand met smoesjes, zielige of mooie verhalen om concrete vragen te ontwijken? Dat zijn waarschijnlijk leugens.
8. Wanneer je een aanbod krijgt dat je niet helemaal vertrouwt, doe dan extra onderzoek. Via het Kadaster kun je voor een klein bedrag bekijken wie de echte eigenaar is van een pand.
9. Controleer het adres via de streetview-functie van Google Maps. Zet het kleine gele poppetje voor het beoogde pand op de kaart. Je ziet dan gelijk of de woning daadwerkelijk bestaat.
10. Ga langs bij de woning en als je zelf niet kan, stuur dan iemand die je vertrouwt om namens jou de woning te bezichtigen. Als je de woning niet kunt bekijken zonder eerst geld over te maken, ga er dan vanuit dat het aanbod nep is.
11. Maak een praatje met de burens om extra informatie over de bewoners en verhuurders van het pand te achterhalen.
12. Vraagt de 'verhuurder' van een woning in Nederland je geld over te maken naar een buitenlands bankrekeningnummer? Wees dan uiterst voorzichtig. Zeker als er money transfers als Western Union of tussensites aan te pas komen.
13. Bekijk de domeinnaam en zeker de betaallink waar je heen wordt gestuurd goed. En vergelijk deze met de officiële website. Dat er bijvoorbeeld 'Airbnb' in de domeinnaam voorkomt en de website op Airbnb lijkt, betekent niet per se dat het Airbnb is.
14. Datzelfde geldt voor e-mailadressen en links bij phishing-berichten; check of de afzender, vermelde links en het rekeningnummer overeenkomen met de officiële organisatiegegevens. Maar klik niet op links of bijlages!
15. Als je na bezichtiging een aanbod krijgt, maar je vertrouwt het nog steeds niet helemaal, check dan of de sleutels werken voordat je geld overmaakt.

Wat als je toch bent opgelicht?

Als je helaas toch bent opgelicht, schaam je er niet voor en maak er werk van. Het is niet jouw fout, de oplichter is fout bezig. Dus het is altijd goed er aangifte van te doen bij de politie en het te melden bij de Fraudehelpdesk. Daarnaast kun je ook een melding doen bij ons *Meldpunt Jongeren & Starters*. Het delen van jouw ervaring helpt om te voorkomen dat anderen hetzelfde meemaken.

- politie.nl/aangifte
- fraudehelpdesk.nl/fraude-melden
- woonbond.nl/meldpunt-jongeren-starters



5.3 Onterechte kosten

Als je de woningzoektocht door bent gekomen en het je is gelukt om een echte woning te vinden, zijn er nog een paar zaken waar je op moet letten. Soms is het aanbod echt, maar probeert een bemiddelaar of verhuurder je toch nog af te zetten.

Bemiddelingskosten

Een veelvoorkomende truc is dat je onterecht wordt gevraagd om bemiddelingskosten te betalen. Houd als uitgangspunt: alleen als jijzelf de zoekopdracht aan de bemiddelaar hebt gegeven, zou jij moeten betalen voor de bemiddelingskosten.

Wat zijn bemiddelingskosten?

Het kan zijn dat je een woning direct bij de verhuurder vindt, maar vaak komt er een tussenstap met een derde partij aan te pas. De dienst om huurder en verhuurder bij elkaar te brengen wordt vervuld door de 'bemiddelaar' of 'huurmakelaar'. Dat kan ook een verhuursite zijn. De kosten voor deze dienst zijn 'bemiddelingskosten' (soms wordt het ook 'handling fee' of iets dergelijks genoemd). En die worden vaak onterecht bij de huurder neergelegd.

Wie moet dat betalen?

Volgens de wet mag een bemiddelaar maar in dienst van één van de partijen handelen, óf de huurder óf de verhuurder. Dat betekent ook dat de bemiddelingskosten alleen in rekening worden gebracht bij die betreffende partij. Als huurder moet je alleen betalen als jijzelf een bemiddelaar of huurmakelaar hebt ingeschakeld. Dus als jij de concrete opdracht hebt gegeven: 'Hé jij bemiddelaar, vind een huisje voor mij', en die doet dat succesvol, dán moet jij voor de bemiddeling betalen. In alle andere gevallen zijn eventuele kosten voor de verhuurder. Want de diensten van de bemiddelaar worden dan ingezet om een huurder bij het huisje te vinden. Dus als jou wordt gevraagd om geld aan een bemiddelaar te betalen (vaak ter waarde van een maand huur), maar jij hebt deze persoon zelf géén zoekopdracht gegeven, zijn de kosten onterecht.

Inschrijfkosten als onterechte bemiddelingskosten

In sommige gevallen zijn inschrijf- of abonnementskosten om te mogen reageren op advertenties ook onterechte bemiddelingskosten. Als jij na betaling namelijk nog steeds een tussenpersoon nodig hebt om contact op te nemen met een verhuurder, kan er sprake zijn van dubbele bemiddeling, wat belangenverstrengeling is en niet mag volgens de wet. Inschrijfkosten mogen alleen als de website een soort prikbordefunctie heeft, waarbij de woningzoekende en verhuurder direct contact met elkaar kunnen opnemen. Dus betaal je voor toegang, zie je een leuke advertentie en wil je erop reageren? Dan zou je rechtstreeks in contact moeten kunnen komen met de verhuurder. Loopt het contact alsnog via een tussenpersoon? Dan kan er sprake zijn van dubbele bemiddeling en dus onterechte inschrijfkosten.

Zijn inschrijfkosten bij woningcorporaties ook onterechte bemiddelingskosten?

Nee, dat werkt anders. Het toewijzen van sociale huurwoningen van woningcorporaties gebeurt volgens regels, zoals opgebouwde wachtduur en voorrangregels. Om te zorgen dat de sociale huurwoningen eerlijk en transparant worden toegewezen, is er meestal op regionaal niveau een (online) woonruimteverdeelsysteem opgetuigd. De inschrijf- en verlengingskosten dragen bij om dat in stand te houden.

Wat als je wel bemiddelingskosten (hebt) betaald?

Soms kom je er pas achteraf achter dat je onterecht hebt betaald, of ben je bang dat je de woning niet krijgt als je de onterechte bemiddelingskosten niet betaalt. Je kunt dan tot vijf jaar later deze kosten terugvorderen.

Hoe pak je dat aan?

1. Stuur eerst de bemiddelaar zelf een brief. De Woonbond heeft daarvoor een voorbeeldbrief opgesteld. Je hoeft daar alleen maar jouw gegevens toe te voegen.
Er is een voor woningen: *Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten* (zie bijlage 4).
En een voor kamers: *Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten* kamerverhuur (zie bijlage 5).
2. Leidt de brief tot niks? Dan kun je overwegen om een deskundige in te schakelen zoals een huurrechtadvocaat, incassobureau of deurwaarder. Zij kunnen een formele brief sturen naar de bemiddelaar met het verzoek de bemiddelingskosten terug te betalen.
3. Leidt ook de officiële brief tot niks? Dan kun je overwegen om naar de kantonrechter te stappen.

Wat als je te veel hebt betaald?

Als je wel bemiddelingskosten moet betalen kan het ook voorkomen dat je te veel betaalt. De vergoeding moet namelijk in redelijke verhouding staan tot de hoeveelheid werk. Je kunt dan denken aan enkele tientjes voor het opstellen van het contract en één tot anderhalf uur honorarium per bezichtiging. Is de vergoeding te hoog in verhouding tot de hoeveelheid werk? Dan kun je stellen dat er sprake is van een 'onredelijk beding', zoals bedoeld in artikel 7:264 van het *Burgerlijk Wetboek*. Je kunt het teveel betaalde bedrag dan via de kantonrechter terugvorderen.

Onterechte kosten in het contract

Naast onterechte kosten voor het krijgen van een woning, zoals hierboven beschreven, kunnen er in het contract ook onterechte kosten staan voor tijdens de verhuurperiode. Denk aan een te hoge huur of servicekosten. Hoofdstuk 6 gaat daarover.

5.4 Discriminatie op de woningmarkt

Discriminatie en racisme komen ook op de woningmarkt helaas veel voor. Bij het zoeken naar een huurwoning kunnen woningzoekenden bijvoorbeeld ervaren dat ze geen kans krijgen van een verhuurder of verhuurmakelaar omdat ze niet wit zijn, een hoofddoek dragen of een handicap hebben. Het is de afgelopen jaren veelvuldig aangetoond dat de meeste verhuurmakelaars in Nederland zich schuldig maken aan discriminatie, al dan niet op verzoek van een klant (iemand die een pand wil verhuren).

Na alarmerende berichten in de media, is de overheid in 2021 gestart met een aanpak van woondiscriminatie. Onder andere door monitoring van het probleem, voorlichting en bewustwording, afdwingbare regelgeving en het onderzoek naar een meldplicht voor verhuurmakelaars als zij een discriminerend verzoek krijgen van een (potentiële) verhuurder. De makelaarsbranches hebben verbetering beloofd, maar nog steeds lopen grote groepen mensen in Nederland het risico om gediscrimineerd te worden bij het zoeken van een woning.

Ook komt het voor dat verhuurders proberen een huurder door discriminerende pesterijen hun huis uit te jagen.

Word jijzelf of iemand in jouw omgeving gediscrimineerd door de verhuurder of bij het zoeken naar een huurwoning? Dan is het belangrijk om dat te melden en aangifte te doen. Discriminatie is strafbaar. In alle gevallen heeft jouw melding zin. Soms omdat er een concrete oplossing wordt gevonden. Soms omdat dankzij meldingen de overheid zicht krijgt op wat er speelt en daar actie op kan ondernemen.

Discriminatie melden

Het melden van discriminatie kan officieel op een aantal manieren:

- Bij het onafhankelijke antidiscriminatiebureau (ADB) in je gemeente (discriminatie.nl).
- Bij de politie via het *Meldformulier discriminatie* (politie.nl/discriminatie).
- Bij het College voor de Rechten van de Mens (mensenrechten.nl).
- Bij het speciale meldpunt voor discriminatie op internet MiND (mindnederland.nl/melden).

Verder zijn er ook een paar meldpunten van maatschappelijke organisaties (niet vanuit de overheid):

- Nationaal meldpunt islamofobie (meldislamofobie.org).
- Transgender Netwerk Nederland (transgendernetwerk.nl/discriminatie-melden).

Van discriminatie op de woningmarkt zijn het vaakst meldingen gedaan door mensen met een handicap of chronische ziekte. Maar ook woningzoekenden die op grond van afkomst of godsdienst telkens werden afgewezen, deden aangifte van discriminatie. Ook Roma, Sinti en woonwagenvestigingbewoners ervaren vaak discriminatie op het gebied van huisvesting.

Wanneer is er sprake van discriminatie?

In Nederland is discriminatie verboden in artikel 1 van de *Grondwet*. Om het recht op gelijke behandeling te garanderen zowel tussen overheid en burgers, als tussen burgers onderling, is artikel 1 van de Grondwet nader uitgewerkt in verschillende wetten voor gelijke behandeling.

Toch kan het onduidelijk zijn of er sprake is van discriminatie. In de praktijk is het handig om ervanuit te gaan dat het meestal discriminatie betreft wanneer er onderscheid wordt gemaakt op een kenmerk van een persoon dat niet relevant is in een bepaalde kwestie.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de aanpak van discriminatie. Met de regels voor goed verhuurderschap die op 1 juli 2023 ingingen, hebben gemeenten meer middelen gekregen om op te treden tegen woondiscriminatie.

Aanpak woondiscriminatie

Als niet-relevante persoonskenmerken meewegen bij de keuze voor een huurder of koper van woonruimte, kan er sprake zijn van discriminatie. Lees wat de overheid doet om woondiscriminatie aan te pakken op volkshuisvestingnederland.nl.



KIFESH
€900,-
VOOR 30m²

LAAT
STARTERS
NIET
STIKKEN

Peck
his wey

FOOD

WAT MAG HET KOSTEN

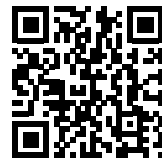
De huur voor het kleine kamertje dat wordt aangeboden is 700 euro, met nog eens vijf tientjes sleutelgeld als welkomstcadeau. Oja, dan worden er ook nog servicekosten gerekend, waaronder een huismeester met een hoger salaris dan een topambtenaar en een bedrag voor groenvoorzieningen terwijl er maar één lullige bananenplant in het complex te vinden is. Als je zo iets tegenkomt, voel je waarschijnlijk wel dat het niet klopt. Maar hoe controleer je dat? En wat doe je om je gelijk – en je geld – te halen? In dit hoofdstuk geven we je daar handvatten voor. We raden je aan daar ook echt gebruik van te maken.

Het komt namelijk nogal eens voor dat je contract niet helemaal zuiver is. Zo blijkt uit een onderzoek in opdracht van de Woonbond dat maar liefst 58 procent van de huurders tegen onterechte kosten aanloopt. Huurders kunnen die kosten vaak achteraf nog terugvorderen.

Tip: Snelle huurcontract-check

De Woonbond heeft een snelle online huurcontract check ontwikkeld, zodat je met een paar vragen al een idee krijgt of er mogelijk iets mis is met jouw contract. Als je hulp nodig hebt, kun je als lid van de Woonbond je contract laten checken door onze juristen en met vragen terecht bij onze Huurderslijn.

- woonbond.nl/huurcontract-check



Huisje gevonden?

Als je gaat verhuizen, moet je je inschrijven op je nieuwe adres. Daartoe ben je verplicht. Als je recht op huurtoeslag hebt, moet je die inschrijving binnen vijf dagen regelen. Mag je je van de verhuurder niet inschrijven, dan kun je ervanuit gaan dat er iets mis is. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van illegale onderhuur.

6.1 Eenmalige kosten

Het kan zijn dat er bij het tekenen van je contract een voorschot op de huur én eenmalige kosten worden gerekend. Geregeld proberen verhuurders daarbij meer of andere kostenposten op te voeren dan is toegestaan.

'Sleutelgeld'

Soms vraagt een verhuurder of bemiddelaar om 'sleutelgeld', 'verhuurkosten', 'contractkosten' of 'administratiekosten'. Dat zijn veel verschillende namen voor kosten die meestal überhaupt niet gerekend mogen worden. Veel van deze kosten gaan namelijk over werkzaamheden die gewoon bij het standaard werk van de verhuurder horen. Zoals het opstellen van een huurcontract en het bijhouden van de administratie. Daar mag die niks extra's voor vragen. Alleen wanneer de verhuurder kosten maakt overwegend in het belang van de huurder, zoals kosten voor een naamplaatje of de aanvraag van een huisvestingsvergunning, mag een verhuurder die (werkelijke) kosten doorberekenen aan de huurder. Onterechte contractkosten kun je tot vijf jaar later terugvorderen. De Woonbond heeft daarvoor de *Modelbrief terugvorderen contractkosten* opgesteld, zie bijlage 6.

Borg (waarborgsom)

De verhuurder mag om een borg vragen. Wettelijk is er geen maximum vastgelegd. Meestal houdt een rechter één tot tweemaal de maandhuur aan als norm, een enkele rechter accepteert een borg van driemaal de kale huur. Zorg altijd voor een betalingsbewijs van de borg. Het komt voor, met name bij commerciële verhuurders, dat ze de borg niet (geheel) teruggeven. Controleer of dat terecht is.

Wanneer mag de borg aangesproken worden?

De borg is bedoeld als waarborg voor geld dat jij de verhuurder mogelijk verschuldigd bent aan het einde van de rit. Bijvoorbeeld als je een betaalachterstand hebt of schade aan de woning hebt gemaakt. Het is dan aan de verhuurder om te bewijzen dat de woning in slechtere staat is dan bij aanvang van de huur.

Om conflicten te voorkomen, is het van belang een goede opnamestaat of inspectierapport te maken voordat je een woning betreft. Anders kan de verhuurder bijvoorbeeld beweren dat je zonder toestemming veranderingen hebt aangebracht.

Let op, als schade of slijtage ontstaat doordat de verhuurder geen onderhoud heeft gepleegd of gebreken niet heeft hersteld, dan is de rekening niet voor jou. Als huurder moet je gebreken wel altijd melden. Als je (redelijke) afspraken maakt over de oplevering van de woning en jij je daar niet aan houdt kan de borg wel worden aangesproken.

Soms probeert de verhuurder ook andere kosten op je borg te verhalen. Zoals voor het vervangen van een superoude magnetron die niet meer goed werkt. Of voor schimmel die ontstaan is door nalatig onderhoud. Dat mag niet. Het zijn namelijk gebreken die niet door jou komen en dan is de verhuurder aansprakelijk, ook voor de herstelkosten. Houd die het toch van je borg in? Maak dan schriftelijk bezwaar en eis de borg alsnog terug.

Overnamekosten

Als je spullen van de vorige huurder overneemt, zoals een vloer, een bank of gordijnen, dan kan die daar geld voor vragen. Dat is iets wat je onderling afspreekt en waar je niet toe verplicht bent. Je hoeft het dus niet over te nemen als je niet wilt. Dan moet de vorige huurder het simpelweg weghalen. Overnamekosten gaan altijd over dingen die niet vastzitten aan de woning, ofwel 'roerende zaken'. Voor 'onroerende zaken', zoals een badkamer of cv-installatie, hoeft je geen overnamekosten te betalen. Die zijn onderdeel van de woning dus daar betaal je al voor via je huur.

6.2 Wat mag de huur kosten?

Jonge huurders betalen vaak te veel huur. Veel van hen weten ook niet dat er een woningwaarderingstelsel bestaat, waarmee wordt bepaald wat de maximale huurprijs mag zijn. Het loont dus om jouw huur te checken, zeker als die hoog lijkt voor wat je krijgt. Doe dat zo snel mogelijk!

Huurprijscheck

Om te checken of jouw huurprijs klopt op basis van het puntenstelsel, kun je de huurprijscheck van de Huurcommissie doen. Dat gaat om de kale huur, dus zonder servicekosten, energie e.d. Er is een huurprijscheck voor onzelfstandige woonruimte (kamers) en een huurprijscheck voor zelfstandige woonruimte.

Kijk op de website van de Huurcommissie bij het thema 'Huurders' naar 'Sociale huur en middenhuur'.

Voor een deel van de woningen en voor alle kamers is de huurprijs gereguleerd. Dat betekent dat verhuurders niet zomaar een huurprijs kunnen vragen die ze willen: de huurprijs is aan een maximum gebonden en de jaarlijkse huurverhoging ook.

Gereguleerde huur

Heb je je maximale huurprijs gecontroleerd? En ligt die onder de liberalisatiegrens? Dan hoort je woning bij de gereguleerde huur. Hoeveel punten de woning heeft, bepaalt of het een sociale huurwoning of een middenhuurwoning is. Een kamer valt altijd onder de gereguleerde huur, als je een eigen huurcontract voor die kamer hebt.

Voorbeeld: vraagt je verhuurder 900 euro, terwijl de woning eigenlijk 700 euro waard is? Of kost jouw kamer 600 euro, maar zou dat niet meer dan 400 euro mogen zijn? Dan kun je een huurverlaging aanvragen via de Huurcommissie. Doe dat op tijd (zie kader *Huurprijs bij een nieuw contract*). Je kunt overwegen om eerst contact op te nemen met jouw verhuurder en die om een huurverlaging vragen.

Een uitzondering geldt voor middenhuurwoningen met een huurcontract dat is ingegaan vóór 1 juli 2024. Die woningen vallen onder de oude regels en zijn niet gereguleerd. Dat betekent onder andere dat de huurprijs geen verplicht maximum heeft en dat je dus ook geen huurverlaging kunt aanvragen bij de Huurcommissie. Wel kun je in gesprek gaan met je verhuurder en om een huurverlaging vragen. Wanneer die een nieuwe huurcontract met een nieuwe huurder zou afsluiten, zou de woning namelijk wél onder de gereguleerde middenhuur vallen.

Geliberaliseerde (vrije sector) huur

Komt de maximaal toegestane huurprijs boven de liberalisatiegrens uit? Dan valt je woning onder de geliberaliseerde (vrije sector) huur. Je verhuurder mag helaas vragen wat die wil. Dus ook 2.500 euro voor een woning die eigenlijk 1.500 euro waard is.

Huurprijs bij een nieuw contract

Alle huurders, zowel van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, vrijesectorhuurwoningen als van kamers, kunnen de aanvangshuur van hun woning laten toetsen door de Huurcommissie. Als je dat op tijd doet, bestaat er een kans dat je huur verlaagd wordt als die te hoog was op grond van het puntenstelsel. Timing is dus van belang:

- Binnen zes maanden na aanvang van je huurcontract kun je de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie laten beoordelen.
- Er is een uitzondering op die termijn voor een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar dat vóór 1 juli 2024 is ingegaan. In dat geval kun je tot uiterlijk een half jaar na afloop van het contract de aanvangshuurprijs laten beoordelen.

Als je aanvangshuur inderdaad te hoog was en je woning valt onder gereguleerde huur, dan krijg je een huurverlaging met terugwerkende kracht (tot aanvang huurcontract).

Zoek op 'Toetsing aanvangshuurprijs' op huurcommissie.nl om het juiste verzoekschrift in te dienen.

Te laat voor verlaging aanvangshuurprijs?

Gereguleerde huur

Als je een sociale huurwoning, middenhuurwoning (met een contract vanaf 1 juli 2024, ook als je ten onrechte een vrijesectorprijs betaalt) of kamer huurt en je bent te laat om de aanvangshuurprijs aan te laten passen, dan heb je nog een andere mogelijkheid om een huurverlaging aan te vragen. Namelijk een voorstel tot huurverlaging op basis van punten. Dat gaat niet over de aanvangshuur, dus het wordt ook niet met terugwerkende kracht toegepast, het is een voorstel dat in de toekomst ingaat.

Volg daarvoor deze stappen:

- Doe de huurprijscheck (zie kader). Komt daar een lagere huur uit dan je nu betaalt?
- Stuur dan een brief naar je verhuurder met een voorstel tot huurverlaging. Gaat de verhuurder niet akkoord, of reageert die niet?
- Dan kun je de Huurcommissie inschakelen. Ga naar huurcommissie.nl en zoek op 'Huurverlaging op grond van puntenaantal'.

Geliberaliseerde huur

Als je in de vrije sector huurt en je bent te laat voor de procedure om je aanvangshuur te verlagen, dan is er helaas niets meer aan de hoge huurprijs te doen.

All-in huur

Betaal je een 'all-in' huurprijs? Dan zijn kale huur, servicekosten en soms ook de energiekosten op één hoop gegooid. Daardoor kun je niet controleren of je huurprijs, servicekosten of de voorgestelde huurverhoging klopt. Omdat bij een all-in huurprijs de kale huur niet bekend is, kun je een voorstel tot huurverhoging met succes weigeren. Ook kan een all-in huur nooit geliberaliseerd zijn. Omdat de kale huurprijs niet bekend is, kan die niet boven of onder de liberalisatiegrens liggen.

Wil je van de all-in huur af? Dan kun je een voorstel doen aan de verhuurder om de huur te splitsen. De Huurcommissie geeft als richtlijn daarvoor een kale huurprijs van minimaal 55 procent en een voorschot servicekosten van minimaal 25 procent van de all-in prijs. Betaal je via de all-in huur ook voor gas en licht, dan zijn daar de resterende 20 procent voor bedoeld.

Je kunt ook de huurprijscheck doen om een inschatting van de kale huurprijs te krijgen. Als de verhuurder niet uit zichzelf mee wilt werken aan de splitsing, of jullie het niet eens worden over de bedragen, dan kun je de Huurcommissie inschakelen om de all-in huur te splitsen.

All-in en energiekosten

Bedenk overigens wel dat het in een tijd van stijgende energiekosten wel eens averechts kan werken om duidelijkheid te vragen over een all-in huurprijs die ook gas en licht bevat. De verhuurder, die in zo'n geval zelf de rekening van het energiebedrijf betaalt, heeft dan misschien gerekend met lagere energieprijzen waarna hij het verschil zelf moet bijbetalen. Om dezelfde reden moet je je ook afvragen of je wel bezwaar moet maken bij de Huurcommissie als je verhuurder een huurverhoging vraagt, ook al mag dat niet bij all-in huur. Als je namelijk bezwaar maakt, gaat de Huurcommissie de all-in huur altijd splitsen. En dan ga je wel betalen voor de hoge energiekosten. Nogal wat verhuurders gebruiken deze u-bocht momenteel. Ze willen eigenlijk zelf van de all-in huur af en stellen dan een huurverhoging voor waarvan ze zeker menen te weten dat de huurder bezwaar aantekent.

6.3 Jaarlijkse huurverhoging

We lopen een klein beetje op de zaken vooruit, maar het is fijn om in te kunnen schatten hoe betaalbaar jouw stekkie op de lange termijn is en of de informatie daarover in jouw contract in lijn is met de toegestane situatie. De Rijksoverheid stelt elk jaar opnieuw een maximale huurverhoging vast. De regels rondom de jaarlijkse huurverhoging zijn nogal aan verandering onderhevig.

Check huurverhoging

De Woonbond heeft een check opgesteld waarmee jij kunt nagaan hoeveel huurverhoging jouw verhuurder mag vragen.

- checkhuurverhoging.nl

Voordat de huurverhoging ingaat, krijg je een huurverhogingsvoorstel van je verhuurder. Check dan even welke maximale huurverhogingen de Rijksoverheid heeft bepaald (volg [woonbond.nl](https://www.woonbond.nl)) en controleer het voorstel van je verhuurder (doe de *Check huurverhoging*, zie kader). Wil je bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging? Doe dat voordat de huurverhoging ingaat (vaak is dat per 1 juli). Zoals gezegd kun je tegen een huurverhoging bij een all-in huur met succes bezwaar maken (zie paragraaf 6.2).

Lagere of geen huurverhoging in je contract?

Huur je in de vrije sector en staat er niks over een jaarlijkse huurverhoging in je contract? Dan mag je verhuurder de huur niet zomaar verhogen. Staat er een lagere huurverhoging in je contract dan de maximale van dat jaar? Dan geldt de lagere uit het contract.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Woon je in een sociale huurwoning, maar verdien je meer dan de inkomensgrens daarvoor? Vanaf een bepaald bedrag kun je dan een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen, van maximaal 50 of 100 euro per maand. Kijk voor de actuele regels op [woonbond.nl](https://www.woonbond.nl) bij het thema 'Huren en geld' naar 'Huurverhoging'.

6.4 Huurtoeslag

Als je een laag inkomen hebt, kun je in aanmerking komen voor huurtoeslag. Vroeger kon je alleen huurtoeslag krijgen als je in de sociale sector huurde. Vanaf 2026 kun je ook recht hebben op huurtoeslag als je een middenhuurwoning of vrijesectorwoning huurt en een laag inkomen hebt. Je krijgt dan toeslag over het deel van de huurprijs dat onder de sociale huurgrens ligt.

Huurtoeslag regel je niet met je verhuurder, maar met de Belastingdienst. Op de website van de Belastingdienst kun je met een proefberekening nagaan of jij recht zou hebben op huurtoeslag. Huurtoeslag is leeftijdsgebonden en hangt af van je 'reële huurprijs': dat is je kale huur, zonder bijvoorbeeld gas, water, licht en servicekosten (wat precies meetelt, vind je via de Belastingdienst). Huurtoeslag voor 2026 kun je aanvragen tot en met 1 september 2027, enzovoort.

In principe kom je alleen in aanmerking voor huurtoeslag als je een zelfstandige woonruimte huurt, dus niet als je een onzelfstandige woonruimte (kamer) huurt. Maar daarop zijn enkele uitzonderingen. Zo kunnen woongroepen aangewezen zijn voor huurtoeslag en zijn er nog een paar studentencomplexen van voor 1979 waarvoor dat ook geldt.

6.5 Wat mag service kosten?

Veel huurders betalen maandelijks naast de kale huur ook nog een voorschotbedrag voor leveringen en diensten van de verhuurder aan de huurder, dat zijn servicekosten. Daarop mogen verhuurders geen winst maken. Ze mogen dus ook geen kosten rekenen voor services die ze niet leveren. Elk jaar krijgen huurders een afrekening, waarmee het verschil tussen het voorschot en de daadwerkelijke kosten verrekend wordt. Omdat er met servicekosten wel eens gesjoemeld wordt, is het goed ze te controleren.

Wat zijn servicekosten?

Servicekosten zijn kosten voor diensten en activiteiten die de verhuurder aan de huurder levert. Bekende serviceposten zijn elektriciteit, het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten, de glazenwasser en de huismeester. Ook kan het gebruik van meubilair in een gemeubileerde woning eronder vallen. Sommige verhuurders bieden ook een service- of onderhoudsabonnement voor klusjes die (wettelijk) voor rekening van de huurder zijn, zoals het ontstoppen van gootstenen en het schoonmaken van dakgoten. Dat zijn ook legitieme servicekosten. Een verhuurder mag geen winst maken op servicekosten.

Wat zijn geen servicekosten?

Werkzaamheden die vallen onder de 'verhuurderstaken' mogen niet doorberekend worden in de servicekosten. Zoals het fiksken van gebreken aan woningen en het uitvoeren van (periodiek) onderhoud. Daaronder vallen in ieder geval:

- het (groot-)onderhoud, waaronder dat van de lift, hydrofoor, stortkoker, cv-ketel, overige (mechanische) installaties en de gemeenschappelijke ruimten;

- aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
- openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen;
- schade in gemeenschappelijke ruimten;
- gemeentelijke en andere eigenarenlasten, bijvoorbeeld onroerendezaakbelasting (ozb);
- premie opstalverzekering;
- beheer en administratiekosten van de woonruimte;
- kosten van de huismeester, voor zover deze werk verricht in het belang van de verhuurder.

Hoe controleer je de servicekosten?

In je huurcontract staat bij de opbouw van jouw huur een 'voorschot servicekosten'. Daar staat, als het goed is, uitgesplitst welke kosten worden gerekend. Elk jaar ontvang je vervolgens een afrekening van de daadwerkelijk gemaakte servicekosten. De verhuurder is verplicht dit te delen. De gemaakte kosten over 2025 moet je bijvoorbeeld uiterlijk 30 juni 2026 ontvangen.

Geeft jouw verhuurder geen inzicht in en geen afrekening van de servicekosten? Vraag er eerst bij de verhuurder zelf om. Als dat niet werkt kun je de Huurcommissie inschakelen als je een gereguleerde woning of kamer huurt. Huur je in de vrije sector, dan moet je daarvoor naar de kantonrechter.

Servicekosten lijken – en zijn – misschien wat ingewikkeld. Toch pikt je onderbuikgevoel of je boerenverstand vaak wel signalen op als er iets mis is. Staan er bijvoorbeeld hele hoge kosten voor een huismeester of schoonmaker? Worden er vage 'gemeenschapskosten' gerekend, zonder dat je weet welke diensten daaronder vallen? Dat zijn redenen om op nader onderzoek te gaan. En dat pak je zo aan:

1. Bespreek de afrekening met je burens, bewonerscommissie of huurdersvereniging. Zijn de services wel echt geleverd? Lijken de kosten redelijk?
2. Vraag bij je verhuurder inzage in de facturen, contracten en andere stukken die de basis vormen voor de afrekening. Je hebt het recht ze in te zien!
3. Denk je dat de afrekening niet klopt? Vertel het je verhuurder schriftelijk (per brief of e-mail). Leg uit wat er volgens jou mis is en vraag een inhoudelijke reactie.

4. Reageert de verhuurder niet naar tevredenheid op je klacht? Als je een huurcontract hebt dat op of na 1 juli 2024 is ingegaan, dan kun je de Huurcommissie inschakelen.
5. Heb je een huurcontract dat voor 1 juli 2024 is ingegaan? Dan kun je de Huurcommissie inschakelen als je een sociale huurwoning of kamer huurt. In de andere gevallen kun je een conflict over de servicekosten aan de kantonrechter voorleggen.

Te veel betaald?

Servicekosten zijn een voorschot. Blijkt dus uit de afrekening of uit jouw eigen onderzoek dat je te veel hebt betaald? Dan zou je dat terug moeten krijgen. Als de verhuurder dat niet doet, dan kun je daar tot vijf jaar na afloop van het betreffende kalenderjaar (waarover je servicekosten moest betalen) werk van maken via de Huurcommissie of de kantonrechter.

Andere extra kosten

Sommige commerciële verhuurders proberen nog andere kosten in rekening te brengen. Zoals een dienstenovereenkomst of community-kosten. Het is volgens de wet verboden voor een verhuurder om bij het aangaan van een huurovereenkomst een 'niet redelijk voordeel' voor zichzelf te bedingen. Dit soort extra kosten raken daar al snel aan. Als er al community-kosten gerekend mogen worden, moet dat onder de servicekosten vallen.

Kijktip: BOOS over Change=

Het tv-programma *BOOS* van BNNVara heeft twee uitzendingen gemaakt over verhuurder Change=. Huurders moesten hele hoge service- en community-kosten betalen, waardoor hun kleine studio's alsnog heel duur waren ('nep sociale huur'). Veel van deze kosten leken schimmig en bleken dat ook te zijn. De huurders hebben er samen met de bewonersondersteuners van de Amsterdamse stichting !Woon en BOOS werk van gemaakt. Met succes. Huurders die tussen 2019 en 2023 gewoond hebben in het voormalige Change= pand in Amsterdam Nieuw-West, kunnen tot wel 4.000 euro terugkrijgen.

- youtube.com/watch?v=Q_R5azC1xUI

6.6 Eisen in het contract

Naast extra kosten kunnen verhuurders ook gekke eisen proberen te stellen in het contract. Denk daarbij aan een verbod op huisdieren, een samenwoonverbod, een boorverbod of een streng voorschrift over de kleuren waarin een woning geschilderd mag worden. Dat kan best een inbreuk zijn op je privé-leven en dat is niet altijd gerechtvaardigd.

In Nederland staat de wet boven het huurcontract, dus bij een conflict tussen die twee is de wet altijd leidend. Maar in de wet staat bijvoorbeeld niks over huisdieren. En als je bepaalde voorwaarden ondertekent, ga je daarmee wel akkoord. Als je ze toch breekt, door bijvoorbeeld een huisdier te nemen, en het tot een zaak komt, zal een rechter de verschillende belangen afwegen. Tot nu toe is het nog niet voorgekomen dat een huurder dan moest verhuizen, wel is een keer een hond verwijderd. Als je input wilt op de specifieke eisen in jouw contract, kun je als Woonbondlid je huurcontract laten checken.

6.7 Ik heb gewoon een huis nodig...

... wat moet ik met al deze informatie? Terecht punt. Soms weet je dat je genaaid wordt, maar heb je ook geen andere woonoptie. Dan heb je de angst dat je de woning niet krijgt als je voor je rechten opkomt. Dat is helaas een reële angst.

In veel gevallen kun je achteraf alsnog onterecht betaalde kosten terugvorderen. Dus ook als je je genoodzaakt voelt te tekenen voor iets onrechtvaardigs, kun je later alsnog actie ondernemen. Bovendien zorgt bewustwording er ook voor dat we ons er collectief boos over maken en verandering gaan opeisen! Alleen sta je misschien niet zo sterk tegenover een huisjesmelker, maar samen wel. Dat zie je bijvoorbeeld al bij de huurders van Change=, die zich als bewonerscommissie hebben georganiseerd en actie hebben ondernomen (zie kader).

Op aandringen van de Woonbond is er op nationaal niveau een wet *Goed Verhuurderschap* (2024) gekomen. Die wet geeft gemeenten instrumenten om foute verhuurders aan te pakken. Daarnaast is met de *Wet vaste huurcontracten* (1 juli 2024) de wildgroei aan tijdelijke huurcontracten ingeperkt en is sinds 1 juli 2024 ook de middenhuur gereguleerd. Dat zijn maatregelen waar de Woonbond jarenlang voor heeft gestreden.

Je bewust worden van je rechten, melding doen van misstanden (dat kan bij ons *Meldpunt Jongeren & Starters*) en opkomen voor jezelf en anderen in benadeelde posities heeft zin. Het draagt uiteindelijk bij aan verandering en beter woonbeleid.

- woonbond.nl/meldpunt-jongeren-starters



WONEN
IS
EEN
RECHT

HET KAP
ZAL
ONTWAKEN

ONTEGENT
ONTEGENT
ONTEGENT

WONEN
EN
T...
ENOE
LEGT.

CONTRACTEN EN RECHTEN

Als jonge huurder of woningzoekende kun je je dit misschien niet helemaal voorstellen, maar huurders hebben in Nederland lang heel veel zekerheid gehad. Dat maakte huren een heel aantrekkelijke optie. Dat is afgezwakt sinds het neoliberale marktdenken door de politiek is gaan stormen. Met als personificatie op wonen: voormalig minister Stef Blok die buitenlandse investeerders naar onze huizenmarkt lokte, het ministerie van Volkshuisvesting opdoekte en vond dat na zijn ingrepen 'de woningmarkt af' was. We hoeven jou vast niet uit te leggen hoe dat heeft uitgepakt.

Tegenwoord neemt de overheid weer meer regie over de volkshuisvestingsopgave en worden excessen aangepakt. Zo zijn de reguliere tijdelijke huurcontracten sinds 1 juli 2024 afgeschaft, op uitzonderingen na, kunnen foute verhuurders iets beter worden aangepakt en zijn meer huurwoningen gereguleerd.

Desalniettemin zijn er nog steeds veel soorten contracten, die niet alleen bepalen hoelang je ergens mag wonen, maar die ook invloed hebben op jouw rechten als huurder. Daarom in dit hoofdstuk meer over die rechten en hoe dat per contract zit.

7.1 Huurbescherming en huurprijsbescherming

De belangrijkste rechten van huurders zijn huurbescherming en huurprijsbescherming. In welke mate je dat hebt, hangt af van je contract en of je een gereguleerde of vrijesectorwoning huurt.

Een groot goed als huurder is huurbescherming. Dat betekent dat een verhuurder je niet zomaar uit je kamer of woning kan zetten. Daarvoor is toestemming van de rechter nodig en daar zitten weer voorwaarden aan. Huurbescherming geeft jou als huurder dus woonzekerheid.

Als je een huurcontract hebt voor onbepaalde tijd (dus een vast contract) heb je volledige huurbescherming. Dat geldt voor een kamer, appartement en huis. En ook als je een woonwagen huurt op een vaste plek of een vaste plek huurt voor je woonwagen (met uitzondering van een vakantiepark).

Bij tijdelijke huurcontracten heb je geen of minder huurbescherming. Bij afloop van een tijdelijk huurcontract heb je ook geen recht op vervangende woonruimte. Per tijdelijk contract of woonvorm leggen wij uit hoe het zit vanaf paragraaf 7.3.

Contract beëindigen

Als je huurbescherming hebt, zijn er maar een paar geldige redenen waarmee een verhuurder toch je contract kan beëindigen. Dat gaat altijd via de rechter als jij niet met de beëindiging instemt.

Voordat een verhuurder naar de rechter kan, moet die in een situatie van volledige huurbescherming schriftelijk én aangetekend het contract met jou opzeggen. Als jij zes weken later nog niet hebt gereageerd, of als je hebt gereageerd dat jij niet akkoord gaat, dan kan de verhuurder naar de rechter stappen. De rechter zal een verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst alleen in de volgende gevallen toewijzen:

1. Je gedraagt je niet als een goede huurder. Je betaalt bijvoorbeeld enige maanden de huur niet, je beschadigt het huis of je bezorgt ernstige overlast aan omwonenden.
2. Er is sprake van een tussenhuurcontract en je zal de woning moeten verlaten op grond van een beding in de huurovereenkomst.
3. Je doelgroepencontract, zoals een campus- of jongerencontract, is voorbij (zie paragraaf 6.4 en 6.5).
4. Er is sprake van 'dringend eigen gebruik'. Bijvoorbeeld omdat de verhuurder er zelf gaat wonen of de woning gaat slopen.
5. Je weigert een 'redelijk aanbod' om een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten voor dezelfde kamer of woning. Dat aanbod mag niet gaan over de hoogte van de huurprijs en/of de servicekosten.
6. De bestemming van het pand waarin je woont, is in strijd met een definitief vastgesteld bestemmingsplan en de verhuurder moet het pand volgens dit plan gaan gebruiken.

7. Specifiek voor flexwoningen is sinds 2022 een extra opzeggingsgrond in werking getreden, namelijk opzegging van het huurcontract wanneer de omgevingsvergunning eindigt.
8. Specifiek bij hospitaverhuur (paragraaf 7.6) kan een rechter oordelen dat de belangen van de hospita bij beëindiging van de huurovereenkomst zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting ervan.
9. Onder de *Wet vaste huurcontracten* (2024) zijn er twee extra opzeggingsgronden gekomen;
 - De verhuurder mag eenmalig de woonruimte voor maximaal twee jaar verhuren en na de afgesproken termijn opzeggen ten behoeve van verkoop. Dat moet in de huurovereenkomst staan en er gelden aanvullende voorwaarden voor. Zo mag het alleen als de verhuurder een natuurlijk persoon is, trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat en niet meer dan één woning verhuurt. De verhuurder moet zelf minimaal twee jaar voor de start van de huurovereenkomst in de woning hebben gewoond.
 - De verhuurder mag na de afgesproken termijn de huur opzeggen om de huurwoning te laten bewonen door een bloed- of aanverwant in de eerste graad, zoals de ouders of kinderen. Dat moet in de huurovereenkomst staan.

Als huurder kun je een vast contract gewoon beëindigen met een opzegtermijn van doorgaans één maand. In sommige gevallen kan dit wel pas na het eerste jaar, dat staat dan ook in je contract.

Huurprijsbescherming

Voor gereguleerde huurwoningen en kamers is er een maximale huurprijs. Die wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel (puntenstelsel, zie paragraaf 2.1). Er is een puntenstelsel voor zelfstandige woningen en een voor onzelfstandige woningen (kamers). Je hebt het recht je huur te laten toetsen door de Huurcommissie en de huur kan verlaagd worden als blijkt dat je te veel betaalt. Dat is het recht op huurprijsbescherming. Dit geldt zowel voor sociale en middenhuurwoningen (met een huurcontract vanaf 1 juli 2024) van woningcorporaties als van commerciële verhuurders. Huurprijsbescherming zorgt er dus voor dat je niet te veel huur betaalt. Woningen in de vrije sector hebben géén huurprijsbescherming. Wel kun je (binnen de toegestane termijn) de aanvangshuur laten checken, ook als deze in eerste instantie hoger is dan de liberalisatiegrens. Zie paragraaf 6.2.

Huurbescherming en huurprijsbescherming

Soort Contract	Volledige huurbescherming	Termijn toetsen aanvangshuur
Vast	Ja	< 6 maanden na aanvang
Tijdelijk tot 2 jaar*	Nee	< 6 maanden na aflopen contract
Campus	Nee	< 6 maanden na aanvang
Jongeren	Nee	< 6 maanden na aanvang
Hospita	Na 9 maanden	< 6 maanden na aanvang
Leegstandwet	Nee	Geen huurprijsbescherming
Antikraak (geen huur)	Nee	Geen huurprijsbescherming (want geen huur)
Tussenhuur	Nee	< 6 maanden na aanvang
Short stay / aard van korte duur (geen huur)	Nee	Geen huurprijsbescherming

*Alleen mogelijk voor bepaalde doelgroepen, zie paragraaf 7.3

7.2 Vast huurcontract

Een vast huurcontract is een contract voor onbepaalde tijd. Het heeft dus geen einddatum. Als je zelf het contract wilt opzeggen, dan heb je een opzegtermijn van één tot drie maanden. De opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn van de huur. Het opzeggen van het contract doe je door middel van een aangetekende brief. Soms wordt er in een vast contract een minimale huurtermijn van één jaar afgesproken, dat betekent dat je dat eerste jaar de huur niet kunt opzeggen.

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Je hebt als huurder volledige huurbescherming, dus de verhuurder kan het contract niet zomaar opzeggen. Als de aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens valt, dan heb je ook huurprijsbescherming. Je kunt je aanvangshuurprijs laten toetsen door de Huurcommissie (zie paragraaf 6.2).

7.3 Tijdelijk huurcontract

Op 1 juli 2016 werd het tijdelijk huurcontract voor een korte tijd mogelijk gemaakt (maximaal twee jaar), ook voor woonruimte die in principe met een vast contract verhuurd had kunnen worden. Per 1 juli 2024 is dit weer teruggedraaid, met de *Wet vaste huurcontracten*. Wel zijn er enkele uitzonderingen behouden waarin een tijdelijk contract van maximaal twee jaar mogelijk is.

Termijn

Een tijdelijk huurcontract mag maximaal twee jaar duren. In het huurcontract moet staan voor welke periode de overeenkomst wordt aangegaan. Met een tijdelijk huurcontract houd je wel gewoon je inschrijfduur als woningzoekende naar een sociale huurwoning.

Doelgroepen voor tijdelijk contract

Een 'gewoon' tijdelijk huurcontract mag alleen worden ingezet voor bepaalde groepen en situaties:

- studenten die tijdelijk huren voor studie in een andere plaats;
 - tijdelijke huurders door werkzaamheden of renovatie;
 - mensen die uit de maatschappelijke opvang komen of in een sociale noodsituatie verkeren;
 - huurders met een tweedekanscontract;
 - wezen tussen de 16 en 27 jaar;
 - gescheiden ouders die tijdelijk huren in de buurt van hun kind(eren);
 - werknemers op de Waddeneilanden die normaal ergens anders wonen;
 - statushouders die wachten op definitieve huisvesting.
- Naast een tijdelijk huurcontract voor bovengenoemde groepen, zijn er ook nog andere soorten tijdelijke contracten mogelijk (zie paragrafen 7.4 t/m 7.12).

Wanneer eindigt het?

Het tijdelijk huurcontract eindigt wanneer de afgesproken verhuurtermijn is verstreken. De huurder kan het tijdelijk contract tussentijds opzeggen. De verhuurder kan dat alleen als het aan bepaalde opzeggingsgronden voldoet (zie paragraaf 7.1).

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Met een tijdelijk huurcontract heb je beperkte huurbescherming; de verhuurder mag het huurcontract tussentijds niet zomaar opzeggen, maar het eindigt wel na de afgesproken termijn.

Als de (maximaal toegestane) huur onder de liberalisatiegrens valt, dan heb je huurprijsbescherming. Je kunt je aanvangshuurprijs, ook als die boven de liberalisatiegrens ligt, laten toetsen door de Huurcommissie. Dat moet je binnen zes maanden na aanvang van je huurcontract doen.

7.4 Campuscontract

Een campuscontract is een tijdelijk huurcontract voor studenten en promovendi. De meeste studentenhuiseveters gebruiken campuscontracten, maar ook commerciële verhuurders kunnen ze inzetten.

Wanneer een campuscontract?

Het campuscontract kan ingezet worden voor studentenkamers of -woningen. Zo lang de huurder studeert, mag die daar wonen. Er moet nadrukkelijk in het contract staan dat de huisvesting bedoeld is voor studenten. Je behoudt doorgaans je wachttijd voor een gewone sociale huurwoning als je een studentenkamer of -woning accepteert, wat doorstroming naar een betere kamer of woning mogelijk maakt.

Wanneer eindigt het?

Het huurcontract heeft geen vaste einddatum. Het eindigt drie tot zes maanden nadat je studie is afgerond. De verhuurder moet het contract dan wel officieel opzeggen. Als je de woning accepteert, moet je binnen drie maanden een bewijs van inschrijving aan een onderwijsinstelling kunnen tonen. De verhuurder mag jaarlijks controleren of je nog staat ingeschreven, of nog bezig bent met je promotietraject. Je hebt dan drie maanden om een bewijs te leveren. Als je niet meer (kunt aantonen dat je) studeert, dan mag de verhuurder het contract beëindigen. Als huurder mag je tussentijds de huurovereenkomst beëindigen, met een maand opzegtermijn.

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Tijdens de contractduur heb je huurbescherming, maar dat houdt op zodra je contract eindigt. Je huurbescherming is dus zeer beperkt. Alle kamers zijn per definitie gereguleerde huurwoningen, dus dan heb je altijd huurprijsbescherming. Je kunt je aanvangshuurprijs laten toetsen door de Huurcommissie (zie paragraaf 6.2) en eventueel een procedure voor huurprijsverlaging starten. Er zijn een aparte puntenstelsels voor zelfstandige en onzelfstandige (kamers) woonruimte.

7.5 Jongerencontract

Voor jongeren is een specifiek tijdelijk jongerencontract geïntroduceerd. Jongeren tussen de 18 en 28 jaar kunnen een vijfjarig huurcontract krijgen voor een sociale huurwoning.

Wanneer een jongerencontract?

De woning moet voor een jongere bestemd zijn. In de verhuur kan onderscheid gemaakt worden tussen woningen voor jongeren van 18 t/m 22 jaar en van 23 t/m 27 jaar; deze leeftijdsgrenzen gaan over de leeftijd bij aanvang van het contract. Dus als je op je 27e een jongerenwoning krijgt, kun je er wel tot je 32e wonen.

Hoelang duurt het?

Een jongerencontract duurt vijf jaar. De verhuurder kan het niet zomaar tussentijds stopzetten. Als huurder kun je de huur wel tussentijds opzeggen, bij elke betalingstermijn. Als je met een jongerencontract huurt, blijf je wachttijd opbouwen voor sociale huur; het idee was dat het je doorstroomkansen zou vergroten. Na vijf jaar loopt het contract af en moet de huurder een andere woning zoeken. De woning wordt dan opnieuw beschikbaar gesteld aan een jongere, student of promovendus.

Tweejarige verlenging

Verhuurders hebben de mogelijkheid om een jongerencontract met nog eens twee jaar te verlengen. De verlenging is in principe bedoeld voor 'schrijnende situaties' en 'bijzondere omstandigheden'. Maar een duidelijke lijn over

wat 'schrijnend' of een 'bijzondere omstandigheid' is, ontbreekt. Mocht je tegen het einde van je jongerencontract geen zicht hebben op iets nieuws, dan kun je proberen de verlenging aan te vragen. De Woonbond heeft daarvoor de *Modelbrief verlengen jongerencontract* opgesteld, die vind je in de bijlage 7.

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Je hebt beperkte huurbescherming. Tijdens de duur van je jongerencontract kun je niet zomaar uit je woning worden gezet, maar na afloop van de vastgestelde periode moet je de woning verlaten en heb je geen recht op vervangende woonruimte. Je hebt wel reguliere huurprijsbescherming, dus je kunt binnen zes maanden na aanvang van je huurcontract de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie.

7.6 Hospitahuur

Een manier om op kamers te gaan, is om bij een hospita te gaan wonen. Je huurt dan een kamer bij iemand in huis.

Wanneer kan het?

Als iemand een kamer verhuurt in het huis waar diegene zelf ook woont, is er sprake van een hospitaconstructie. Als huurder woon je dan eigenlijk bij je verhuurder in. Voor een hospitahuurcontract is het nodig dat je één of meer van de essentiële voorzieningen (keuken, douche, toilet) deelt met je hospita.

Hoelang duurt het?

Een hospitacontract is in eerste instantie voor negen maanden, dat is als het ware een proeftijd. De verhuurder kan de huur in de eerste negen maanden schriftelijk opzeggen, zonder daarvoor een reden te hoeven geven. Wel geldt een opzegtermijn van minstens drie maanden. Na de negen maanden wordt het huurcontract automatisch een contract voor onbepaalde tijd – dus ook als de verhuurder het vergeet op tijd op te zeggen – en mag de verhuurder de huur niet zomaar meer opzeggen. Als huurder mag je de huur tussentijds gewoon opzeggen, je opzegtermijn is gelijk aan je betaaltermijn van de huur (doorgaans één tot drie maanden).

Wat hoort er in het contract te staan?

Naast de huurprijs moet duidelijk vermeld staan welk deel (kamer of kamers) van de woning je huurt en van welke (gemeenschappelijke) voorzieningen in het huis je gebruiksrecht hebt. De Woonbond heeft een voorbeeldcontract waarin de wettelijke rechten duidelijk kunnen worden afgesproken.

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Tijdens de eerste negen maanden heb je geen huurbescherming. De verhuurder kan dus zonder reden het contract opzeggen. Na die negen maanden wordt het een vast contract met huurbescherming. Een hospita kan dan wel alsnog bij de rechter vragen om beëindiging van het huurcontract. Het is aan de rechter om de belangen tussen huurder en verhuurder vervolgens af te wegen. Je hebt volledige huurprijsbescherming, dus je kunt je huur laten toetsen door de Huurcommissie, de verhuurder heeft zich dan te houden aan de maximaal toegestane huur.

7.7 Verhuur via de Leegstandwet

Onder de *Leegstandwet* worden woningen verhuurd die op de nominatie staan voor sloop, renovatie of verkoop. Voor deze tijdelijke verhuur moet de verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente.

Wanneer mag het?

De volgende woonruimte kan worden verhuurd onder de Leegstandwet:

- te koop staande woning van een particuliere eigenaar;
- te koop staande huurwoning;
- voor verkoop bestemde nieuwbouwwoning;
- huurwoning die op termijn gesloopt of ingrijpend gerenoveerd wordt;
- woonruimte in een gebouw (bijvoorbeeld kantoor of school) dat in afwachting is van een andere bestemming, verkoop of verbouwing.

Hoelang duurt het?

Er is zowel sprake van een minimale termijn, als van een maximale termijn. Voor te koop staande huurwoningen geldt een minimale huurtermijn van drie maanden, in alle andere gevallen is dat zes maanden. Daarna kunnen huurder

en verhuurder het contract opzeggen. Huurders hebben één maand opzegtermijn en verhuurders drie maanden; behalve bij te koop staande huurwoningen, daar is de opzegtermijn voor de verhuurder maar twee maanden. Een verhuurder heeft een vergunning nodig om woonruimte via de Leegstandwet te mogen verhuren. De maximale duur van de huurovereenkomst is gelijk aan de geldigheidsduur van de Leegstandwetvergunning. Daarna eindigt de huurovereenkomst automatisch, opzeggen hoeft niet. Als jij of de verhuurder eerder de huurovereenkomst wil stoppen moet die uiteraard wel worden opgezegd.

Als je na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst met instemming van de verhuurder in de woning blijft wonen, of als de verhuurder je huurbetalen blijft accepteren, dan ontstaat er een reguliere huurovereenkomst met huur(prijs)bescherming.

Hoelang is de Leegstandwetvergunning geldig?

Dat hangt af van de situatie. De gemeente kan een vergunning voor twee jaar geven, waarvoor de verhuurder een jaarlijkse verlenging kan aanvragen. Verlengen kan dan, afhankelijk van de situatie, tot een maximum van vijf, zeven of tien jaar. Ook kan de gemeente in één keer een vergunning voor vijf jaar of maximaal tien jaar geven, zonder verlengingsmogelijkheid.

Wat moet er in het huurcontract staan?

Er moet sowieso vermeld staan dat het gaat om een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, voor hoelang de Leegstandwetvergunning is verleend en wat de maximale huurprijs is op grond van het puntenstelsel (behalve voor koopwoningen). Staat dit er allemaal niet? Dan geldt de reguliere huurbescherming.

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Tijdens de minimale huurperiode van drie tot zes maanden kan het huurcontract niet zomaar worden opgezegd. Maar daarna wel. Je hebt dan dus geen huurbescherming. Je hebt ook niet altijd huurprijsbescherming; bij te koop staande woningen van particulieren mag de eigenaar zelf de prijs bepalen. Huur je een woning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden, dan heb je wel huurprijsbescherming en kun je de huur laten toetsen door de Huurcommissie.

Wat als je een antikraakcontract krijg aangeboden?

Het komt regelmatig voor dat sloop, verkoop of renovatie wordt uitgesteld. Als jij als huurder dan gewoon in het pand zou blijven wonen, krijg je een vast huurcontract. Verhuurders die dat willen voorkomen bieden hun huurders vaak een bruikleen- of antikraakcontract aan. Ga daar niet zomaar op in. Je bent dan namelijk geen huurder (meer) en je rechtspositie verzwakt daardoor nog verder. Leden van de Woonbond kunnen advies inwinnen via de Huurderslijn.

7.8 Antikraak of bruikleen

Bij antikraak ben je officieel géén huurder, maar doorgaans bruiklener. Je hebt dus ook geen huurcontract, maar een bruikleenovereenkomst. Dat betekent dat je ook geen huurdersrechten hebt, zoals huurbescherming. Antikraak is een vorm van leegstandbeheer. Het primaire belang ligt bij het beschermen van het vastgoed tegen de risico's van leegstand, zoals kraken, verval of vandalisme.

Wanneer mag het?

Antikraak is bedoeld voor leegstaande gebouwen die tijdelijk (deels) voor bewoning gebruikt worden. In principe is antikraak alleen bedoeld voor panden die geen woonbestemming hebben, zoals leegstaande kantoorpanden, scholen of winkels. Maar in de praktijk wordt het ook toegepast voor leegstaande woningen, terwijl verhuur via de Leegstandwet daarvoor bedoeld is. Kennelijk geven veel pandeigenaren en leegstandbeheerders de voorkeur aan het voor de bewoner rechteloze antikraakcontract. Dat is niet verboden, maar volgt evenmin de intentie van de wetgever die niet voor niks de Leegstandwet in het leven heeft geroepen.

Hoelang duurt het?

Van tevoren heb je geen zekerheid over hoelang je ergens kunt wonen. De meeste antikraakbureaus hanteren een opzegtermijn van 14 of 28 dagen. Je hebt geen recht op vervangende woonruimte als je antikraakcontract eindigt.

Bruikleenovereenkomst

Je hebt bij antikraak géén huurcontract, maar een bruikleenovereenkomst. Dat betekent ook dat je geen huur betaalt. Er mag aan jou dus géén vergoeding worden gevraagd voor het gebruik van de ruimte, alleen een tegemoetkoming in service- of administratiekosten is toegestaan. Dat gaat doorgaans om kleine bedragen.

Veel bepalingen die in een bruikleenovereenkomst staan, zijn gunstig voor de eigenaar en het antikraakbureau, maar ongunstig voor de bewoner. Denk aan bepalingen die de privacy van de bewoners behoorlijk kunnen schaden, zoals onverwachte inspecties, verplichtingen voor de bewoners en bepaalde verboden (op feestjes, inwoning e.d.). Daarnaast wordt bewoners vaak gevraagd een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering en/of inboedelverzekering af te sluiten.

Wanneer is antikraak toch huur?

Als de bewoner maandelijks een vergoeding voor de woonruimte betaalt, kan er feitelijk toch sprake zijn van huurbetaling en dus van een huurovereenkomst. Als bewoner kun je dan een beroep doen op de wettelijke huurbescherming.

Soms kunnen de werkzaamheden die van antikraakbewoners worden verwacht, bijvoorbeeld dat zij het pand bewaken, het omliggende terrein of een tuin onderhouden, of klussen doen in het pand, beschouwd worden als huurbetaling 'in natura'. Op grond daarvan kan ook sprake zijn van een huurovereenkomst in plaats van een bruikleen- of antikraakovereenkomst.

Meer informatie

De grote antikraakbureaus, ook wel leegstandbeheerders, zijn aangesloten bij het Keurmerk Leegstandbeheer. Dat keurmerk stelt enkele normen, zoals een minimale opzegtermijn van 28 dagen en dat beheerders de gebruiksruimte niet mogen betreden zonder toestemming van de bewoner (behalve in noodgevallen). Het verplicht de antikraakbureaus verder om een transparante klachtenregeling te hebben en biedt zelf ook een centrale klachtencommissie die een bindende uitspraak kan doen en waar meldingen kunnen worden gemaakt.

Bond Precaire Woonvormen

Een vereniging die zich inzet voor mensen in onzekere en tijdelijke woonsituaties is de Bond Precaire Woonvormen (BPW). Die voert actie tegen flexibilisering van het huurrecht en huisuitzettingen. Ook adviseert en ondersteunt de BPW bewoners(groepen) in antikraak en andere precaire woonsituaties.

7.9 Tussenhuur of huisbewaring

Als iemand een tijdje niet in het eigen huis woont, bijvoorbeeld vanwege een reis of werk in het buitenland, kan diegene de woonruimte tijdelijk onderverhuren. Dat wordt tussenhuur of huisbewaring genoemd. Juridisch gezien wordt hiervoor de 'diplomatenclausule' gebruikt. Dat betekent dat je een huurcontract krijgt met daarbij een clausule die de verhuurder een extra opzeggingsgrond geeft: terugkeer naar de eigen woning of verhuur aan een huurder die de woning eerder heeft gehuurd. Als tussenhuurder moet je de woning dan verlaten. Er wordt in principe een vaste termijn voor de tussenhuur afgesproken, welke verlengd kan worden.

Wanneer mag het?

Tussenhuur mag alleen als duidelijk wordt vastgelegd dat het de bedoeling is dat de oorspronkelijke bewoner weer terugkeert en het wordt aangegaan voor een bepaalde periode. Dat kan zowel bij een koop- als bij een huurhuis. Bij een huurhuis is er wel toestemming nodig van de eigenaar (dat kan ook een woningcorporatie zijn) en soms ook van de gemeente. Zij hanteren doorgaans regels over hoe vaak en hoelang tussenhuur mogelijk is.

Wanneer eindigt het?

Je spreekt van tevoren af voor hoelang de tussenhuur wordt aangegaan. In principe eindigt het dan. De verhuurder moet het huurcontract wel opzeggen en de reden moet zijn dat die zelf terugkeert naar de woning. Dat mag pas als de afgesproken periode van tussenhuur is verstreken.

Een tussenhuurperiode mag ook verlengd worden. Er moet dan schriftelijk een nieuwe tussenhuurperiode worden afgesproken. Of je als huurder tussentijds kunt opzeggen, hangt af van wat er contractueel wordt afgesproken.

De Woonbond heeft een modelcontract (*Huurcontract tijdelijk 'tussenhuur'*) waarmee huurder en verhuurder de tussenhuur volgens de wettelijke regels kunnen afspreken. Het is verkrijgbaar in de webshop van de Woonbond (voor leden gratis).

- woonbond.nl/webwinkel

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Bij tussenhuur gaat het om een tijdelijke situatie, waarbij je huurbescherming beperkt is. Tijdens de vastgestelde periode van tussenhuur kan de tussenverhuurder je niet zomaar uit de woning zetten. Maar je moet de woning wel verlaten wanneer de oorspronkelijke bewoner terugkeert. Wel heb je huurprijsbescherming, je kunt de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie.

7.10 Shortstay

Shortstay is eigenlijk geen vorm van huur of van een huurcontract. Het is een 'concept' waarmee verhuurders vooral proberen om je met weinig rechten op te zadelen. De gewone huurrechten gelden namelijk niet. Wees dus behoedzaam met het aangaan van zo'n deal; in veel gevallen zetten verhuurders het onterecht in.

In steden wordt het vooral toegepast bij expats, studenten of spoedzoekers. Vaak gelden bij shortstay all-in prijzen, waarbij er geen onderscheid wordt gemaakt tussen de huurprijs en het voorschot servicekosten. Als er wel onderscheid is gemaakt, zijn de servicekosten vaak hoog, omdat services als internet, meubilering en inboedel vaak worden meegerekend.

Wanneer gebeurt het?

Shortstay is alleen toegestaan als er geen sprake is van een woonsituatie, maar bijvoorbeeld een situatie van vakantieverblijf of een zomerschool. In de praktijk wordt het door verhuurders onder andere toegepast bij studenten die tijdelijk ergens studeren of bij de zogenoemde 'studentenhôtels'.

Meestal ligt er bij shortstay juridisch gezien een huurcontract 'naar aard van korte duur' (zie paragraaf 7.11) aan ten grondslag. Dat is bedoeld voor uitzonderingen als vakantieverhuur. Wanneer dat wordt ingezet voor reguliere kamer- of studioverhuur, is dat lang niet altijd terecht en daardoor ook niet altijd juridisch houdbaar.

Als je een shortstaycontract hebt, maar de daadwerkelijke situatie komt eigenlijk overeen met een situatie van normale huur, dan zou je als huurder aanspraak kunnen maken op huurrechten. Ook als in je contract wat anders staat. Als je een shortstaycontract krijgt aangeboden, is het goed om advies daarover in te winnen (bij de Woonbond).

Hoelang duurt het?

De periode wordt van tevoren afgesproken. Het gaat, zoals de naam al aangeeft, in de regel om een korte periode.

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Nee. Tenminste, als er werkelijk sprake is van een overeenkomst naar zijn aard van korte duur. In de praktijk blijkt dat niet altijd het geval en kan het zinvol zijn je op huurbescherming te beroepen. Neem als je lid bent contact op met de Woonbond als je twijfelt over je shortstaycontract.

7.11 Naar aard van korte duur

Er bestaan huurovereenkomsten die 'naar hun aard van korte duur' zijn. Met dit type contract heb je als huurder geen huurbescherming. Zo'n overeenkomst is bedoeld voor vakantieverhuur en andere tijdelijke situaties.

Wanneer mag het?

De bepaling 'naar zijn aard van korte duur' is nadrukkelijk bedoeld als uitzondering. Bijvoorbeeld voor recreatie- en vakantiewoningen of voor wisselwoningen die huurders bijvoorbeeld voor korte tijd huren als hun eigen woning gesloopt of gerenoveerd wordt. Om te bepalen of er sprake is van een situatie waarin zo'n overeenkomst mag, wordt er vooral gekeken naar de jurisprudentie (gerechtelijke uitspraken) over dit soort zaken.

In de praktijk wordt deze huurovereenkomst door verhuurders nogal eens 'misbruikt' voor andere tijdelijke verhuursituaties, zoals bij sloopwoningen en te koop staande woningen. Verhuurders zullen dan in het contract zetten dat de huurder instemt met de tijdelijke duur en afziet van huurbescherming. Dat betekent niet dat dat altijd terecht is.

Als het aankomt op een rechtszaak zal de rechter kijken naar de aard van de woning, de aard van de bewoning (permanent karakter of niet), de (inmiddels verstreken) duur van de huurperiode en de (oorspronkelijke) bedoeling(en) van partijen.

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Nee, omdat het eigenlijk bedoeld is voor uitzonderlijke, tijdelijke situaties zoals vakantieverhuur.

7.12 Flexwoningen

Een nieuwe politieke trend is 'flexwonen'. De term gaat over een samenraapsel van tijdelijke woonsituaties. Soms is de locatie tijdelijk, soms de woning, soms het gebruik. Er is dus ook niet maar één soort huurcontract voor flexwoningen. Afhankelijk van de situatie wordt er bijvoorbeeld gekozen voor een:

1. tijdelijk huurcontract (zie paragraaf 7.3);
2. doelgroepencontract, zoals campuscontract (par. 7.4) of jongerencontract (par. 7.5);
3. contract op basis van de Leegstandwet (zie par. 7.7);
4. vast contract (zie par. 7.2), waarbij het contract bijvoorbeeld beëindigd kan worden op grond van 'eindigen omgevingsvergunning bij flexwoning', 'dringend eigen gebruik' of 'definitief vastgesteld bestemmingsplan'.
Bij een vast contract is het goed om na te gaan of je in jouw situatie dan recht zou hebben op vervangende (flex)woonruimte of bijvoorbeeld een urgentie.

Check dus goed wat voor huurcontract je krijgt aangeboden bij een flexwoning en wat dat betekent voor jouw rechten als huurder.

7.13 Samenwonen met partner

Als je samenwoont met je partner is er sprake van een gedeeld huishouden. Dat betekent onder andere dat jullie samen zorg dragen voor elkaar en de financiën. Er is geen speciaal huurcontract voor samenwonen met je partner. Dus afhankelijk van jullie contract (een van de vele opties die in dit hoofdstuk voorbij komen) kun je checken wat jullie rechten als huurders zijn. Naast het specifieke huurcontract zijn er enkele situaties mogelijk die relevant zijn voor jullie rechtspositie ten opzichte van elkaar.

Medehuur, samen op het huurcontract

Als je samen een nieuw huurcontract aangaat, dan zul je doorgaans ook allebei op het contract staan en het samen ondertekenen. Dat heet contractuele medehuur. Je hebt dan gelijke rechten ten opzichte van elkaar en de verhuurder. Je bent als het ware samen 'de huurder'. Welke rechten jullie als 'huurder' hebben, is afhankelijk van het contract. Je bent ook samen verantwoordelijk voor de totale huur.

Omdat jullie samen 'de huurder' zijn, kan in principe het huurcontract alleen door jullie samen worden opgezegd. Dat leidt bij een relatiebreuk tot een potentieel lastige situatie. Jullie kunnen dan bijvoorbeeld aan de verhuurder voorstellen dat slechts één van de twee opzegt en de ander blijft. Als de achterblijver alleen de huur kan betalen zal de verhuurder waarschijnlijk akkoord gaan. Als de opzegging van een van de twee niet officieel wordt geregeld, dan blijft die –ook na vertrek– contractueel medeverantwoordelijk voor de huur.

Als jullie er samen niet uitkomen wie vertrekt en wie in de woning blijft, dan kunnen jullie de rechter vragen daarover een beslissing te nemen. Dat is dan vergelijkbaar met een echtscheiding.

Huurovereenkomst op één naam

Als slechts een van jullie op het huurcontract staat, bijvoorbeeld omdat een van jullie al in de woning woonde voordat jullie gingen samenwonen, dan is dat de hoofdhuurder en is de ander officieel inwonend. Als inwonende ben je géén medehuurder, dus heb je ook minder rechten. Mocht het uitgaan, dan is de hoofdhuurder degene die mag blijven. En als deze uit de woning verhuist, dan moet de inwonende ook weg.

Je kunt een aanvraag bij de verhuurder doen om de inwonende partner als medehuurder bij te laten schrijven op het huurcontract. Dat is verstandig, omdat je dan meer rechten hebt. Weigert de verhuurder? Dan kun je een gang naar de kantonrechter overwegen.

Getrouwd of geregistreerd partnerschap

Als jullie getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben, dan geldt in principe de situatie van contractuele medehuur. Ook al staat maar een van jullie op het huurcontract.

7.14 Medehuur met huisgenoten ('friendscontract')

Samen met vrienden een huisje huren. Of het nu uit noodzaak of uit wenselijkheid is, veel jonge mensen delen een woning. Daarbij gaat het om mensen die geen gezamenlijk huishouden hebben (dus geen partners zijn), maar bijvoorbeeld vrienden, familie of kennissen.

In veel situaties van woningdelen zul je een huurcontract voor een onzelfstandige woonruimte (kamer) hebben. Dat wordt door de Woonbond ook aangeraden, dan heb je de meeste rechten en zekerheden. Maar er zijn ook situaties mogelijk waarbij je met z'n allen één huurcontract hebt, dit heet contractuele medehuur (zie paragraaf 7.13). Een benaming daarvoor die commercieel beter bekt en dus bekender is, is het 'friendscontract'.

Wat houdt medehuur in?

Bij contractuele medehuur sluit de verhuurder met meerdere huurders op basis van gelijkwaardigheid een huurovereenkomst af. Alle huurders hebben in principe een gelijke positie en rechten. Het wordt vaak toegepast in situaties waarin een duurdere woning wordt gehuurd door meerdere huurders. Een probleem met deze constructie is dat de verschillende huurders gezamenlijk 'de huurder' vormen. Dat kan voor lastige situaties zorgen als bijvoorbeeld één van de huurders wil vertrekken, maar de rest wil blijven. Daarom is het belangrijk om van tevoren duidelijke afspraken vast te leggen in de huurovereenkomst over bewonerswisselingen, bijvoorbeeld via het recht op coöptatie, wat inhoudt dat de huurders zelf hun nieuwe medebewoners kiezen.

Friendscontract

Het zogenoemde friendscontract was geïntroduceerd door Amsterdamse woningcorporaties, ondertussen is Amsterdam ermee gestopt. In een aantal andere gemeenten is het nog wel mogelijk. Het concept is dat je samen met een aantal anderen een gehele vrijesectorwoning huurt volgens contractuele medehuur.

Wat is het verschil tussen medehuur van een woning en kamerhuur?

Een kamer is altijd een gereguleerd, wat betekent dat de huurprijs een maximum heeft en moet passen bij de kwaliteit van de woning. Je bent alleen verantwoordelijk voor jouw deel van de huur.

Bij een gedeeld contract gaat het doorgaans om een vrijesectorwoning. Je hebt dan geen huurprijsbescherming: de huur is niet aan een maximum gebonden. Bovendien ben je medeverantwoordelijk voor de totale huur, dus ook als een ander niet betaalt of je (tijdelijk) een huisgenoot minder hebt. Als een huisgenoot weggaat, zijn de overige bewoners vaak verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe huurder. Of de verhuurder kan zelfs eisen dat dan iedereen weggaat.

Wanneer mag het?

Dat hangt ten eerste van de regels van de gemeente af. In sommige gemeenten mag woningdelen door drie of meer bewoners zonder kamercontracten überhaupt niet (meer). Daarnaast hangt het af van de specifieke eisen van de verhuurder. In de regel moet elke medehuurder een eigen slaapkamer hebben. In sommige gevallen is er een maximum van twee of drie bewoners en/of wordt er een leeftijdsgrens gehanteerd (23 t/m 28 jaar).

Hoelang duurt het?

Dat hangt van het huurcontract af. Contractuele medehuur kan zowel bij een vast contract worden ingezet, als bij een tijdelijk contract.

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Het is belangrijk om je te realiseren dat jullie als huurders juridisch gezien 'de huurder' zijn. Dus jullie rechten gelden voor jullie samen. Dat betekent dat de huurbescherming –afhankelijk van je contractvorm– geldt voor alle bewoners samen, maar niet voor de verschillende bewoners als individuele huurders. Als een van de huurders weg wil, is daarvoor toestemming van de verhuurder en de rest nodig. Anders loopt de vertrekkende huurder het risico nog steeds aansprakelijk te worden gesteld voor eventuele huurachterstand van de achtergebleven huurders. Ook kan de verhuurder een opzegging door één van de huurders weigeren en eisen dat alle huurders tegelijk vertrekken. Dat is geen fictie, maar een realistisch risico. Zorg dus altijd dat je afspraken maakt over bewonerswissels en ze contractueel vastlegt.

Doorgaans gaat het om een vrijesectorwoning, je hebt dan geen huurprijsbescherming. Bovendien kun je niet naar de Huurcommissie bij problemen met de verhuurder.

7.15 Onderhuur bij hoofdhuurder

Het kan zijn dat je met meerdere mensen in een woning woont, maar dat er slechts één iemand op het huurcontract staat. Diegene is de hoofdhuurder en als de anderen meebetalen aan de huurkosten zijn zij onderhuurders. Er is dan sprake van gedeeltelijke onderhuur, waarbij de hoofdhuurder en onderhuurder(s) de woning delen. Van volledige onderhuur is sprake als een gehele zelfstandige woning wordt onderverhuurd en de hoofdhuurder er zelf niet woont of verblijft.

Gedeeltelijke onderhuur

Als jij bij een hoofdhuurder inwoont en huur betaalt –of, andersom gesteld, als je als hoofdhuurder iemand bij je in laat wonen die mee betaalt– is er sprake van onderhuur.

Toegestaan of verboden?

Onderhuur kan met toestemming van de verhuurder, dat is het beste om te doen. In dat geval maak je als onderhuurder een huurovereenkomst met de hoofdhuurder.

Soms staat in het huurcontract tussen de hoofdhuurder en de verhuurder dat onderhuur verboden is. Als dat zo is, dan kan contractbreuk ertoe leiden dat de overeenkomst ontbonden wordt door de rechter. Als het tot een zaak komt, zal de rechter toetsen of de overtreding (onderhuur) in verhouding staat tot de sanctie (kwijtraken woning).

Heb je huurbescherming en huurprijsbescherming?

Als onderhuurder heb je wettelijk alleen huurbescherming tegenover de hoofdhuurder, maar niet tegenover de verhuurder. Als het huurcontract tussen de hoofdhuurder en de verhuurder stopt, dan heeft de onderhuurder niet automatisch het recht het contract over te nemen. Die moet dan ook de woning moet verlaten.

Technisch gezien heeft de onderhuurder recht op een redelijke huur en huurprijsbescherming ten opzichte van de hoofdhuurder. Maar in de praktijk zullen mensen daar niet zo snel gebruik van maken. Zeker bij illegale onderhuur (dus zonder toestemming van de verhuurder) leidt het vaak tot een einde van de onderhuur als je bezwaar maakt tegen de huurprijs.

Volledige onderhuur

Volledige onderhuur houdt in dat de hoofdhuurder een gehele zelfstandige woning aan iemand anders verhuurt, terwijl die zelf ergens anders woont of verblijft. Dat is wettelijk niet toegestaan. De kans is dan ook groot dat de rechter de huurovereenkomst zal ontbinden en dat de hoofdhuurder een schadevergoeding moet betalen. De onderhuurder komt dan op straat te staan. Als je onderhuur legaal wilt regelen, dan kan dat in sommige gevallen bijvoorbeeld via 'tussenhuur' (paragraaf 7.9).

7.16 Huur zonder contract

Een verhuurder is verplicht om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen, op grond van de *Wet goed verhuurderschap*. De afspraken voor beide partijen zijn dan duidelijk vastgelegd. Weigert de verhuurder in te gaan op je verzoek om een schriftelijke huurovereenkomst, dan kan je dat melden bij het meldpunt van je gemeente. Ook kan je dan een eventuele huurverhoging weigeren, bijvoorbeeld door te stellen dat er een all-in huurprijs is (als de situatie ernaar is). De verhuurder kan doorgaans het tegendeel niet bewijzen zonder huurovereenkomst.

Als je toch in een situatie zit dat je geen huurcontract hebt, maar wel huur betaalt, heb je alsnog rechten en plichten. Doorgaans wordt aangehouden dat het kunnen aantonen van tenminste drie maanden huurbetaling geldt als bewijs van een situatie van huur.

Ook zonder contract heb je recht op een redelijke huurprijs en heb je de plicht om de huur te betalen en de woning netjes te houden. Een verhuurder mag je er ook niet zomaar uitzetten. Welke mate van huurbescherming je hebt, hangt af van de afspraken die jullie hebben gemaakt (zie Huurbescherming en huurpijsbescherming). Het ingewikkelde van mondelinge overeenkomsten is natuurlijk dat de gemaakte afspraken bij een conflict niet schriftelijk aan te tonen zijn. De huurder kan bijvoorbeeld volhouden dat het gaat om een vast contract, terwijl de verhuurder zegt dat een tijdelijke overeenkomst was. Bovendien zijn de gemaakte afspraken juridisch mogelijk niet houdbaar, bijvoorbeeld omdat tijdelijke huurcontracten niet altijd mogen.

Mocht de verhuurder iets aan de afspraken willen veranderen, zoals een huurverhoging of de huur stopzetten, dan is het raadzaam advies in te winnen. Je kunt bijvoorbeeld contact opnemen met je lokale huurteam of als lid van de Woonbond bellen met de Huurderslijn.

Je kunt aan je verhuurder voorstellen om jullie afspraken schriftelijk vast te leggen. De Woonbond heeft verschillende voorbeeld huurcontracten die je zou kunnen gebruiken, die kan je vinden in de webwinkel onder 'contracten'.

7.17 Kraken

Tot 2010 was kraken legaal als een pand langer dan een jaar leeg stond. Sinds de invoer van de *Wet kraken en leegstand* (2010) is het illegaal en dus ook strafbaar om te kraken. Alsnog zijn er mensen die het doen. De kraakbeweging lijkt zelfs weer te groeien, met de toenemende woningnood als drijfveer.

Als je overweegt om te kraken is het belangrijk je bewust te zijn van de risico's en je rechten; kraken is illegaal en dus strafbaar. In de grotere studentensteden zijn er doorgaans krakerssprekuren, die soms ook steun van advocaten bieden (tegen een kleine betaling).

Rechten en risico's

Kraak gaat altijd om leegstaande panden, anders is het inbraak. Bij een kraak moeten de krakers zowel de leegstand aantonen als 'huisvrede' stichten. Dat houdt in dat je laat zien dat je het pand gebruikt om in te wonen. Huisvrede is een grondwettelijk recht op ongestoorde rust en vrede binnen de woning. Ook de politie heeft dat in principe te respecteren tegenover de krakers. Wanneer er sprake is van huisvrede verschilt per stad. Soms is dat vanaf het moment dat de krakers het pand in gebruik nemen, soms pas na 72 uur.

Om krakers uit een pand te zetten ('te ontruimen'), heeft de politie een ontruimingsbevel nodig. Een rechter doet uitspraak of een ontruiming rechtmatig zou zijn, tot die tijd zouden krakers in het pand mogen blijven. Tegenwoordig is het mogelijk om een pand binnen 72 uur te ontruimen met een spoedbevel van de rechter-commissaris.

Het kan voorkomen dat de eigenaar van het pand bij kraak geen aangifte doet en het pand niet wordt ontruimd. In de praktijk worden er dan bijvoorbeeld afspraken tussen de krakers en de eigenaar gemaakt over hoelang de krakers kunnen blijven. Maar een kraak kan natuurlijk ook leiden tot aangifte, ontruiming en straf. De maximale celstraf is twee jaar. In praktijk komen vooral enkele weken voorwaardelijk of geldboetes als straf geregeld voor.

Meer weten over kraken?

- documentairefilm: Hotel Mokum (2023)
- artikel: Zo kraakt de kraker anno 2021, op oneworld.nl
- Rotterdamse Kraakhandleiding 2020, op network23.org
- squat.net
- radar.squat.net

BIJLAGEN

1. Begrippenlijst

Aanvangshuur. De (overeengekomen) huurprijs aan het begin van de huurperiode.

All-in huur. Een huurprijs waarbij (in het huurcontract) geen splitsing is gemaakt tussen de kale huur en het voorschot voor de servicekosten (en soms energiekosten). Zie ook: servicekosten.

Antikraak. Tijdelijke woonvorm zonder huurrechten in leegstaande panden. Bewoners tekenen via een antikraakbureau (leegstandbeheerder) een 'bruikleenovereenkomst' (ook wel gebruikersovereenkomst of om-nietcontract; zie: bruikleenovereenkomst) waarin zij zogenaamd afstand doen van hun huurrecht en talloze leefregels onderschrijven zoals: geen kinderen, geen contacten met de eigenaar van het pand of de pers.

Antikraakcontract. Bruikleenovereenkomst, zie aldaar.

Bemiddelingskosten. Kosten die (ver)huurmakelaars rekenen voor bemiddeling in huurwoningen. Vaak brengen ze de kosten ten onrechte in rekening bij huurders, terwijl er eigenlijk voor de verhuurder wordt gewerkt.

Bond Precaire Woonvormen. Vereniging die is opgericht om de woonrechten van mensen die tijdelijk, onzeker of te duur wonen op te eisen, waaronder veel antikraakbewoners.

Borg (waarborgsom). Bedrag dat huurder als waarborgsom betaalt bij aanvang van het huurcontract. De waarborgsom is bedoeld voor het verrekenen van eventuele huurachterstand. Verhuurder mag waarborgsom aanspreken voor (herstel)werkzaamheden die bij verhuizing wettelijk voor rekening van de huurder komen maar niet zijn uitgevoerd.

Bruikleenovereenkomst. Bruikleen is geen huur, maar het gebruiken van een zaak zonder te betalen. Voor een bruikleenovereenkomst mag geen vergoeding worden gevraagd voor het gebruik, alleen een tegemoetkoming in servicekosten of nutsvoorzieningen. Ook wel gebruikersovereenkomst of om-nietcontract. Zie ook: antikraak.

Bruto huur. Kale huur plus eventuele servicekosten, zie aldaar.

Buy-to-let. De praktijk waarbij particulieren of beleggers pandjes opkopen om met winst te verhuren aan woningzoekenden.

Centraal Wonen. Een gemeenschappelijk woonproject met meerdere wooneenheden per locatie.

Commerciële verhuurder. Verhuurder met een commercieel motief: winst maken op het verhuren van woningen. Dat kunnen zowel kleine particulieren als grote investeringsmaatschappijen of beleggers zijn.

Communitykosten. Vertaald: gemeenschapskosten. Verhuurders brengen soms extra kosten in rekening voor gedeelde voorzieningen en diensten in een wooncomplex. Als de verhuurder/beheerder de voorzieningen en diensten levert, behoren die extra kosten als servicekosten te worden opgenomen en daarmee zonder winstoogmerk te zijn. Een verplichte dienstenovereenkomst met een derde partij naast het huurcontract is vaak niet toegestaan.

(Contractuele) medehuur. Samen met anderen een huurwoning huren en samen op het huurcontract staan (of door de verhuurder of kantonrechter als medehuurders erkend zijn). Medehuurders hebben gelijke rechten tegenover elkaar en de verhuurder. Samen zijn ze ook verantwoordelijk voor de huur. Zie ook: friendscontract.

Cooplink. Cooplink, kennisnetwerk wooncoöperaties, is de vereniging van wooncoöperaties en initiatieven daartoe.

Coöptatie. Het aanstellen van nieuwe leden door de zittende leden. Het recht op coöptatie betekent dat zittende huurders van een gedeelde woning, woongroep, studentenhuus of woonvereniging zelf nieuwe huurders mogen kiezen.

Dringend eigen gebruik. Wettelijke grond voor de verhuurder om de huur te kunnen opzeggen.

Flexwoning. Containerbegrip voor tijdelijke woningen, vaak op tijdelijke locaties.

Friendscontract. Huurcontractvorm waarbij meerdere personen met een gezamenlijk huurcontract samenwonen. Juridisch gezien gaat het om contractuele medehuur, zie aldaar.

Geliberaliseerde huur. Een huurprijs die bij aanvang boven de liberalisatiegrens valt, zie aldaar. Ook vrijesectorhuur genoemd. De verhuurder is vrij om de hoogte van de huurprijs te bepalen. De huurder heeft wel huurbescherming (of gedeeltelijke huurbescherming bij een tijdelijk contract), maar geen huurprijsbescherming, zie aldaar.

Gereguleerde huur. Huurwoningen waarvoor regelgeving o.a. de maximale huurprijs bepaalt. Huurders in een gereguleerde huurwoning hebben niet alleen huurbescherming maar ook huurprijsbescherming, zie aldaar. Onder gereguleerde huur vallen sociale huur en middenhuur, zie aldaar.

Hospiteren. Een soort solliciteren voor een kamer, waarbij huidige bewoners kandidaten ontmoeten en selecteren.

Huisvestingsvergunning. In sommige gemeenten moet je, op grond van de huisvestingsverordening (zie aldaar), een vergunning aanvragen om in een sociale huurwoning te kunnen wonen. De huisvestingsvergunning is (schriftelijke) toestemming van een gemeente om in een sociale huurwoning (van een woningcorporatie of commerciële verhuurder) te mogen wonen.

Huisvestingsverordening. In deze verordening op basis van de Huisvestingswet legt de gemeente de regels vast inzake toewijzing van huurwoningen en urgentievolgorde voor woningzoekenden.

Huur. Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, om een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (doorgaans de huur betalen).

Huurbescherming. Wettelijke regels die ervoor zorgen dat een verhuurder een huurder niet zonder toestemming van de rechter het huis kan uitzetten.

Huurcommissie. Officiële en onafhankelijke geschillencommissie op het gebied van huur en verhuur. De Huurcommissie oordeelt over geschillen over de huurprijs, de huurverhoging, gebreken, servicekosten en nutsvoorzieningen op grond van wet en regelgeving.

Huurprijsbescherming. Wet- en regelgeving die geldt voor huurders in de gereguleerde (sociale en midden-)huursector en die ervoor zorgt dat huurders niet teveel betalen.

Huurprijscheck. Hulpmiddel om het aantal punten van de woning te kunnen berekenen en daarmee de maximale huurprijs. Ontwikkeld door de Huurcommissie in samenwerking met de Woonbond en Vastgoed Belang.

Huurrecht. Wettelijke afspraken waaraan verhuurder en huurder zich moeten houden. Deze regels zijn vastgelegd in het *Burgerlijk Wetboek* Boek 7.

Huurteams. In de grotere steden actieve en door de gemeente ondersteunde hulpteams voor huurders. Een huurteam komt al dan niet op aanvraag op huisbezoek om de maximaal toegestane huur te berekenen, de onderhoudsstaat van de woning te beoordelen en zo nodig te helpen bij procedures bij de Huurcommissie en/of kantonrechter.

Huurtoeslag. Subsidie van de overheid als tegemoetkoming in de woonlasten van huishoudens met een laag inkomen. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van de huurprijs, inkomen, leeftijd en samenstelling van het huishouden.

Ieder(in). Belangenorganisatie en netwerk voor mensen met een beperking of chronische ziekte. Fusieorganisatie van CG Raad en het Platform vg.

Inkomensgrens toewijzing sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen van woningcorporaties zijn alleen toegankelijk voor mensen met een bepaald maximaal inkomen. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks door de Rijksoverheid bepaald. Voor commerciële verhuurders (particuliere huisbazen en vastgoedbeleggers) die sociale huurwoningen verhuren, gelden deze regels niet.

Inschrijfduur. De opgebouwde wachttijd voor sociale huurwoningen.

Juridisch Loket. Het Juridisch Loket geeft gratis juridisch advies aan personen met een laag inkomen en weinig vermogen. De adviezen liggen op alle rechtsgebieden. Zie ook rechtsbijstand en toevoeging.

Kale huur. Huurprijs die je betaalt voor het gebruik van de woonruimte zonder bijkomende kosten als elektra, gas, water, servicekosten e.d. Ook netto huur genoemd.

Kamerhuur. Onzelfstandige woonruimte, zie aldaar.

Kraakverbod. Zie *Wet kraken en leegstand*.

Kraken. Het in gebruik nemen van een langdurig leegstaand pand voor bewoning of ander gebruik (sociaal, cultureel), doorgaans tegen de wil van de eigenaar.

Leegstandbeheer. Een bedrijf dat vastgoed beschermt tegen de risico's van leegstand, bijvoorbeeld door middel van antikraak.

Leegstandwet. De wet bevat regels over leegstaande woningen en andere gebouwen en regelt onder andere het melden en registreren van leegstand. Gemeenten kunnen een vergunning afgeven voor tijdelijke verhuur op basis van de *Leegstandwet*.

Liberalisatiegrens. Huurprijsgrens die de overgang markeert tussen de gereguleerde middenhuur en de geliberaliseerde (of 'vrije') huursector, zie aldaar. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks door de overheid vastgesteld.

Maximale huurprijs. Ook wel maximaal toegestane of maximaal redelijke huur(prijs) genoemd. Het is de maximale huurprijs die een verhuurder voor een woning mag vragen volgens het woningwaarderingstelsel, zie aldaar.

Maximale huurverhoging. Het percentage waarmee de huur bij de jaarlijkse huurverhogingsronde maximaal mag worden verhoogd. Het percentage wordt voor de sociale huursector jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld, en is voor de middenhuur en de vrije sector bij wet vastgelegd.

Medehuur. Zie contractuele medehuur.

Middenhuur. Gereguleerde huursector waarin huur(prijs)bescherming geldt, voor woningen met huurprijzen tussen de sociale huurgrens en de vrijesectorgrens, met een huurcontract getekend op of na 1 juli 2024.

Middeninkomen. Huishoudinkomen tussen grofweg 47.000 en 85.000 per jaar, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. De (gereguleerde) middenhuur is bedoeld voor mensen met een middeninkomen.

Check op de website van de Rijksoverheid de precieze inkomensgrenzen.

Nep sociale huur. Woningen van commerciële verhuurders die sociale huur lijken, maar door allerlei bijkomstige kosten veel duurder uitvallen.

Netto huur. Kale huur, zie aldaar.

Om-nietcontract. Bruikleenovereenkomst, zie aldaar.

Onder(ver)huur. Situatie waarbij de huurder een door hem gehuurde woning (geheel of gedeeltelijk) doorverhuurt aan een andere huurder.

Onroerende zaken. Zaken die vastzitten of onderdeel zijn van de woning, zoals een badkamer of cv-installatie.

Onzelfstandige woonruimte. Woonruimte die (meestal) geen eigen toegang heeft, geen eigen keuken, badkamer en toilet. Ook wel 'kamer' genoemd.

Voor onzelfstandige woonruimte bestaan aparte huurregels.

Overlegwet. Volledige naam: *Wet op het overleg huurders verhuurder* (WOHV). Wet die sinds 1998 de overlegpositie van huurdersorganisaties en bewonerscommissies regelt.

Overnamekosten. Kosten die een huurder betaalt aan zijn voorganger voor over te nemen spullen, zoals de vloerbedekking, gordijnen e.d.

Particuliere verhuurder. Kleine verhuurder met een commercieel motief: winst maken op het verhuren van (een) woning(en). Zie ook: commerciële verhuurder.

Passend toewijzen. Woningcorporaties moeten gebruik maken van 'passend toewijzen', zodat de mensen met de laagste inkomens in de woningen met de laagste huur terechtkomen.

Prestatieafspraken. Lokale afspraken over de gemeentelijke volkshuisvesting, tussen woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties.

Puntenstelsel (puntentelling). Woningwaarderingssysteem, zie aldaar.

Rechtsbijstand. Juridische hulp bij een conflict of fouten door anderen.

Voor die rechtshulp kan je je verzekeren met een rechtsbijstandsverzekering. Mensen met een laag inkomen hebben recht op gesubsidieerde rechtsbijstand, zie: toevoeging.

Roerende zaken. Zaken die niet vast zitten aan de woning en die je meeneemt bij verhuizing of ter overname aanbiedt.

Scam. Oplichterij.

Servicekosten. Kosten die de verhuurder naast de huurprijs in rekening brengt voor diensten en service die hij aan de huurder(s) levert omdat ze in het huurcontract zijn overeengekomen. De verhuurder mag er geen winst op maken.

Shortstay. Het verhuren voor een korte periode, meestal in de grote steden aan zakenmensen en toeristen.

Sociale huur. Huurprijs tot de sociale huurgrens. Die grens wordt elk jaar door de Rijksoverheid vastgesteld. Zie ook: gereguleerde huur.

Sociale huurgrens. Huurprijsgrens die het verschil markeert tussen de sociale huursector en de middenhuursector.

Tijdelijke huur. Huurcontract met een einddatum. Voorbeelden zijn campuscontract, jongerencontract, tijdelijk contract van maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte, tijdelijk contract van maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte.

Toevoeging. Een toevoeging ten behoeve van rechtsbijstand (hulp van een advocaat). Iedereen in Nederland die rechtsbijstand nodig heeft maar die niet kan betalen, heeft recht op een bijdrage in de kosten. Dit noemen we 'gefinancierde' of 'gesubsidieerde' rechtsbijstand. Het wordt geregeld door de Raad voor Rechtsbijstand. Voor cliënten die in aanmerking komen voor gesubsidieerde rechtsbijstand, kunnen advocaten een zogeheten 'toevoeging' aanvragen.

Urgentie. Een urgentie geeft voorrang op een sociale huurwoning vanwege een persoonlijke noodsituatie. Een gemeente stelt in een huisvestingsverordening (zie aldaar) criteria vast om te beoordelen hoe dringend iemand een woning nodig heeft.

Voorrang. Een gemeente kan voorrangsregelingen hanteren die bepaalde doelgroepen voorrang geeft op sociale huurwoningen.

Vrijesectorhuur. Zie geliberaliseerde huur.

Wanprestatie. Situatie waarbij de huurder of verhuurder (ernstig) tekortschiet in de nakoming van de wet of van in het huurcontract vastgelegde afspraken.

Wet kraken en leegstand. Wet die kraken strafbaar stelt en gemeenten verzoekt leegstand aan te pakken en een leegstandverordening te maken.

Wmo-indicatie. De *Wet maatschappelijke ondersteuning* (WMO) regelt hulp en ondersteuning voor mensen met een aandoening of beperking die langdurige zorg nodig hebben. Dat loopt via een indicatie.

Woningcorporatie. Een huisvester met een maatschappelijke taak: adequate, betaalbare huurwoningen aanbieden. Woningcorporaties moeten zich aan afspraken houden. Ook wel woningbouwvereniging of woningstichting.

Woningruil. Het onderling ruilen van woning tussen huurders.

Woningwaarderingssstelsel. Stelsel waarmee de kwaliteit van een woning, kamer of woonwagen (o.a. grootte en voorzieningen) in punten wordt uitgedrukt. Aan het puntentotaal is een maximale huurprijs gekoppeld. Met het woningwaarderingssstelsel wordt een redelijke prijs-kwaliteit verhouding voor gereguleerde huurwoningen gewaarborgd. Ook wel puntenstelsel of puntentelling genoemd.

Woningwet. De *Woningwet 2015* stelt regels voor het werkgebied van woningcorporaties en is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

Woonbond. De Woonbond is een landelijke vereniging met als doel de (rechts)positie van huurders en woningzoekenden te verbeteren. De vereniging treedt op als 'de stem van hurend Nederland' en behartigt de belangen van alle huurders en woningzoekenden en van ambitieuze huurdersorganisaties.

Wooncoöperatie. Een coöperatieve vereniging waarin bewoners hun woningen en woonomgeving gezamenlijk onderhouden en beheren. Het eigendom kan (deels) in handen liggen van de wooncoöperatie, maar ook bij een andere partij, bijvoorbeeld een woningcorporatie.

Woonruimteverdeling. De manier waarop lokaal of regionaal de vrijkomende huurwoningen worden verdeeld.

Zelfstandige woonruimte. Een woonruimte waarbij je alle voorzieningen, zoals badkamer, wc en keuken, voor jezelf hebt.

2. Aanbodsites sociale huur (2026)



Kijk voor het meest actuele overzicht op woonbond.nl/aanbodsites.

Vind hieronder per provincie de aanbodsites voor sociale huurwoningen. Om je in te schrijven betaal je meestal een bedrag en soms ook voor verlenen. Check de kosten op de aanbodsites zelf.

Groningen

- [Groningenhuurt.nl](https://groningenhuurt.nl)

Friesland

- [Frieslandhuurt.nl](https://frieslandhuurt.nl)

Drenthe

- [Thuis Kompas.nl](https://thuis Kompas.nl) (ook voor enkele gemeenten in Groningen, Friesland en Overijssel)
- [Omniawonen.nl](https://omniawonen.nl) (Assen)

Overijssel

- [Woninghuren.nl](https://woninghuren.nl) (Twente)
- [Dewoningzoeker.nl](https://dewoningzoeker.nl)
- [Woonkeus-stedendriehoek.nl](https://woonkeus-stedendriehoek.nl) (Deventer, Zutphen)

Flevoland

- [Woningaanbod.mercatus.nl](https://woningaanbod.mercatus.nl) (Noordoostpolder)
- [Almere.mijndak.nl](https://almere.mijndak.nl)
- [Woningzoeken.centrada.nl](https://woningzoeken.centrada.nl) (Lelystad)
- [Woningzoeken.ofw.nl](https://woningzoeken.ofw.nl) (Dronten, Biddinghuizen, Swifterbant)
- [Patrimoniumurk.nl](https://patrimoniumurk.nl)
- [Woonpalet.net](https://woonpalet.net) (Zeewolde)

Noord-Holland

- Wonenindekop.nl (Den Helder, Julianadorp, Texel)
- Woonmatchkopnh.nl
- Woonmatchwestfriesland.nl
- Svkn.nl (Noord-Kennemerland)
- Mijnwoonservice.nl (IJmond en Zuid-Kennemerland)
- Devooruitgang.com (Volendam)
- Gooienvecht.mijndak.nl
- Amsterdam.mijndak.nl
- Woonmatchwaterland.nl

Utrecht

- Utrecht.mijndak.nl
- Eemvallei.mijndak.nl
- Huiswaarts.mijndak.nl (Foodvalley)
- Woongaard.mijndak.nl (Rivierenland)

Gelderland

- Woonkeus-Stedendriehoek.nl (Apeldoorn)
- Woninghuren.nl (Achterhoek)
- Entree.nu (Arnhem, Nijmegen)
- Thuisindeachterhoek.nl
- Woongaard.mijndak.nl (Rivierenland)
- Huiswaarts.mijndak.nl (Foodvalley)
- Hurennoordveluwe.nl
- Natuurlijkhuren.nl (Hattem, Heerde, Epe)

Zuid-Holland

- Woonkeus.mijndak.nl (Drechtsteden)
- Woonnetrijnmond.nl
- Hureninhollandrijnland.nl
- Woonnet-haaglanden.nl
- Thuisbijhwwonen.nl (Hoeksche Waard)
- Wonenindekrimpenerwaard.nl
- Woongaard.mijndak.nl (Rivierenland)
- Middenholland.mijndak.nl
- Woningzoeken.oostwestwonen.nl (Goeree-Overflakkee)

Noord-Brabant

- Woongaard.mijndak.nl (Rivierenland)
- Klikvoorwonen.nl (West-Brabant)
- Zuidwestwonen.nl (West-Brabant (+ Zeeland))
- Woninginzicht.nl (Midden-Brabant)
- Wooniezie.nl (Eindhoven, Helmond)
- Thuispoort.nl of mijnwoningzoeken.nl (Noordoost-Brabant)

Zeeland

- Zuidwestwonen.nl
- Woongoodzvl.nl (Zeeuws-Vlaanderen)
- Wshulst.nl (Hulst)

Limburg

- Thuisinlimburg.nl (+ Zuidoost-Brabant)

Bron: Woonbond 2025 (mogelijk niet volledig)

3. **Overzicht van organisaties, websites en groepen voor gemeenschappelijk wonen (2025)**

Verzamelsites voor gemeenschappelijke woonplekken, waar vrijgekomen woonplekken worden gedeeld en waar je zelf een oproep kunt plaatsen:

- woongroep.net/nl
- woongroepen.nl

Platform CrowdBuilding toont landelijk aanbod van gemeenschappelijke bouw- en woonprojecten die leden zoeken, zowel voor huur- als koopwoningen. Veel van de projecten zijn nog in ontwikkeling, dus nog niet gebouwd. Ook kun je zelf je eigen wooninitiatief starten en via het platform gelijkgestemden en locaties vinden.

- crowdbuilding.nl

De vereniging Gemeenschappelijk Wonen biedt informatie over gemeenschappelijk wonen, ook over bestaande groepen te vinden.

- gemeenschappelijkwonen.nl

Verzamelsites per gemeente:

- centrumgroepswonen.nl (Den Haag)
- collectiefwonenDelft.nl

Ook komen er geregeld oproepen (gezocht en aangeboden) voorbij in groepen op sociale media (vooral Facebook). Het loont dus om op sociale

media te zoeken op termen als 'woongroepen', 'gemeenschappelijk wonen' of 'Centraal Wonen' en relevante pagina's te volgen of je aan te sluiten bij groepen zoals;

- Facebook-groep 'Gemeenschappelijk wonen'
- Facebook-pagina 'Woongroepen'

Pas wel op voor oplichting. Ook in groepen die geen commerciële inslag hebben kunnen oplichters actief zijn. Lees hoofdstuk 5 om oplichting te voorkomen.

In verschillende gemeenten zijn er Centraal Wonen-projecten, die een eigen aanmeldprocedure hebben. Die projecten vind je vaak door online te zoeken op:

- 'Centraal Wonen' in jouw gemeente

Voor (het opzetten van) wooncoöperaties is er op nationaal niveau Cooplink:

- cooplink.nl

Daarnaast is er op gemeentelijk niveau stimulering van (zelfbouw-) wooncoöperaties. Amsterdam is actief daarin en biedt via Stichting !Woon veel informatie:

- wooninfo.nl/wooncooperatie
- [Steunpunt Collectief Wonen](https://steunpuntcollectiefwonen.nl)

Boeken over wooncoöperaties:

- Handboek wooncoöperaties (wooninfo.nl/handboekwooncooperaties)
- Operatie wooncoöperatie (valiz.nl/publicaties/operatie-wooncooperatie)

4. **Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten zelfstandige woonruimte**



Download: www.woonbond.nl/modelbrieven/

Naam bemiddelaar
Adres
Postcode en plaats

Datum:
Onderwerp: Onterecht betaalde bemiddelingskosten

Geachte heer/mevrouw (*naam indien bekend*),

Bij deze richt ik mij tot u in verband met de bemiddelingskosten/courtage ten bedrage van € die u mij in rekening heeft gebracht bij het aangaan van de huurovereenkomst per (*ingangsdatum*) voor de woning aan (*adres*). Ik heb dit bedrag op (*datum*) overgemaakt op uw rekening-nummer (of: contant betaald tegen ontvangst van een kwitantie (*dan kopie meesturen*)).

Ik verzoek u met deze brief dringend dit bedrag in zijn geheel aan mij terug te storten, uiterlijk twee weken na dagtekening van deze brief. Naar mij inmiddels is gebleken, heb ik u dit bedrag onverschuldigd betaald. Hieronder licht ik u in over de beweegredenen tot dit verzoek.

U heeft geen werkzaamheden exclusief in opdracht van mij of voor mij verricht, ongeacht of uw eventuele (door mij ondertekende) algemene voorwaarden iets anders bepalen. Uw opdrachtgever, de verhuurder, wilde (feitelijk) dat u voor hem een huurder voor de woning vond. Daartoe heeft u de huurwoning op uw website aangeboden. Bij het bemiddelen inzake woonruimte is het niet toegestaan om de kosten van bemiddeling door te berekenen aan de woningzoekende als u feitelijk werkzaam bent in opdracht van de verhuurder en u diens belangen behartigt. Of u de verhuurder al dan niet kosten in rekening brengt, doet daarbij niet ter zake. Dit is vastgelegd in de artikelen 7:417 lid 4, 7:425 en 7:427 Burgerlijk Wetboek (BW).

Bovenstaande is inmiddels in tal van recente gerechtelijke uitspraken bevestigd. De Hoge Raad heeft dit in haar uitspraak op prejudiciële vragen op 16 oktober 2015 nog eens bevestigd. Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland heeft hierover een uitspraak met dezelfde strekking gedaan, terwijl ook makelaarsvereniging NVM deze zienswijze onderschrijft. Ten slotte heeft de Autoriteit Consument en Markt (ACM) in september 2014 bekendgemaakt het in rekening brengen van bemiddelingskosten/courtage als oneerlijke handelspraktijk te zullen bestraffen als de huurder de woning zelf (op internet) heeft aangetroffen en daarop slechts heeft gereageerd (zie www.acm.nl).

Op grond van bovenstaande sommeer ik u nogmaals het door mij onverschuldigd betaalde bedrag van €, inclusief btw, aan mij terug te storten. Dit kan door het betreffende bedrag over te maken op rekeningnummer, ten name van te

Geeft u aan deze sommatie geen gehoor, dan zal ik mij in overleg met de Woonbond beraden op het treffen van rechtsmaatregelen jegens u. De daarmee gemoeide (buiten)gerechtelijke kosten zullen op u worden verhaald. Uiteraard ga ik ervan uit dat het niet zover hoeft te komen en reken ik erop dat u aan mijn verzoek zult voldoen.

Ik zie uw schriftelijke reactie dan wel betaling graag binnen 14 dagen na heden tegemoet.

Met vriendelijke groet,

..... (afzender)

5. Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten bij kamerverhuur



Download: www.woonbond.nl/modelbrieven/

Naam bemiddelaar

Adres

Postcode en plaats

Datum:

Onderwerp: Onterecht betaalde bemiddelingskosten

Geachte heer/mevrouw (naam indien bekend),

Bij deze richt ik mij tot u in verband met de bemiddelingskosten/courtage ten bedrage van

€ die u mij in rekening heeft gebracht bij het aangaan van de huurovereenkomst per(ingangsdatum) voor de woning aan(adres). Ik heb dit bedrag op(datum) overgemaakt op uw rekeningnummer..... (of: contant betaald tegen ontvangst van een kwitantie (dan kopie meesturen)).

Ik verzoek u met deze brief dringend dit bedrag in zijn geheel aan mij terug te storten, uiterlijk twee weken na dagtekening van deze brief. Naar mij inmiddels is gebleken, heb ik u dit bedrag onverschuldigd betaald. Hieronder licht ik u in over de beweegredenen tot dit verzoek.

De bovengenoemde woonruimte die aan mij is verhuurd (geweest), heeft u namens de verhuurder aangeboden. U heeft niet exclusief in opdracht van mij of voor mij werkzaamheden verricht, ongeacht of uw eventuele (door mij ondertekende) algemene voorwaarden iets anders bepalen. Uw opdrachtgever, de verhuurder, wilde (feitelijk) dat u voor hem een huurder voor de woning vond. Daartoe heeft u de woonruimte aangeboden.

Bij het bemiddelen inzake woonruimte is het niet toegestaan om de kosten van bemiddeling door te berekenen aan de woningzoekende als u feitelijk werkzaam bent in opdracht van de verhuurder en u diens belangen behartigt. Sinds 1 juli 2016 is het dienen van twee heren bij bemiddeling in kamer-verhuur verboden. Of u de verhuurder al dan niet kosten in rekening brengt, doet daarbij niet ter zake. Dit is vastgelegd in de artikelen 7:417 lid 4, 7:425 en 7:427 Burgerlijk Wetboek (BW).

Op grond van bovenstaande sommeer ik u nogmaals het door mij onverschuldigd betaalde bedrag van €, inclusief BTW, aan mij terug te storten. Dit kan door het betreffende bedrag over te maken op rekeningnummer, ten name van te

Geeft u aan deze sommatie geen gehoor, dan zal ik mij in overleg met de Woonbond beraden op het treffen van rechtsmaatregelen jegens u. De daarmee gemoeide (buiten)gerechtelijke kosten zullen op u worden verhaald. Uiteraard ga ik ervan uit dat het niet zover hoeft te komen en reken ik erop dat u aan mijn verzoek zult voldoen.

Ik zie uw schriftelijke reactie dan wel betaling graag binnen 14 dagen na heden tegemoet.

Met vriendelijke groet,

(afzender)

.....

6. Modelbrief terugvorderen contractkosten



Download: www.woonbond.nl/modelbrieven/

Naam verhuurder
Adres
Postcode en plaats

Datum:
Onderwerp: verzoek restitutie onterechte verhuurkosten

Geachte heer/mevrouw (*naam indien bekend*),

Bij deze richt ik mij tot u in verband met de verhuurkosten/ administratiekosten/ contractskosten ten bedrage van € die u mij in rekening heeft gebracht bij het aangaan van de huurovereenkomst per (*ingangsdatum*) voor de woning aan (*adres*). Ik heb dit bedrag op (*datum*) overgemaakt op uw rekeningnummer (of: contant betaald tegen ontvangst van een kwitantie (*dan kopie meesturen*)).

Ik verzoek u met deze brief dit bedrag in zijn geheel aan mij terug te storten, uiterlijk twee weken na dagtekening van deze brief. Naar mij inmiddels is gebleken, heb ik u dit bedrag ten onrechte betaald.

U heeft voor mij namelijk geen tegenprestatie geleverd voor het betaalde bedrag à €, zodat er sprake is van een onredelijk beding conform art. 7: 264 lid 1 Burgerlijk Wetboek. Eventuele administratieve werkzaamheden zoals het opstellen van een huurcontract zijn aan te merken als standaard verhuurwerkzaamheden waar een verhuurder geen extra kosten voor in rekening mag brengen. Alleen wanneer de verhuurder kosten maakt overwegend in het belang van de huurder, zoals kosten voor een naamplaatje of de aanvraag van een huisvestingsvergunning, mag een verhuurder die (werkelijke) kosten doorberekenen aan de huurder. Zie hiervoor het arrest van de Hoge Raad (Ymere/ Nellestein) van 6 april 2012 en de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 29 mei 2017.

Op grond van bovenstaande sommeer ik u nogmaals het door mij onverschuldigd betaalde bedrag van €, inclusief btw, aan mij terug te storten. Dit kan door het betreffende bedrag over te maken op rekeningnummer, ten name van te

Geeft u aan deze sommatie geen gehoor, dan zal ik mij in overleg met de Woonbond beraden op het treffen van rechtsmaatregelen jegens u. De daarmee gemoeide (buiten)gerechtelijke kosten zullen op u worden verhaald. Uiteraard ga ik ervan uit dat het niet zover hoeft te komen en reken ik erop dat u aan mijn verzoek zult voldoen.

Ik zie uw schriftelijke reactie dan wel betaling graag binnen 14 dagen na heden tegemoet.

Met vriendelijke groet,
(afzender, adres, handtekening)

7. Modelbrief verlenging jongerencontract



Download: www.woonbond.nl/modelbrieven/

Naam huurder
Adres huurder

Naam verhuurder
Adres verhuurder

Plaats, datum van verzenden
Betreft: Verzoek verlenging jongerencontract (*adres*)

Geachte heer, mevrouw,

Sinds (*datum*) huur ik de woning aan de (*straat/huisnummer*) te (*woonplaats*) van u. Wij zijn een huurovereenkomst voor een jongere aangegaan, zoals omschreven in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Op (*datum*) loopt mijn huurovereenkomst af. Ik verzoek u deze huurovereenkomst met een termijn van twee jaar te verlengen. Het vierde lid van artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek biedt ons namelijk de mogelijkheid dit in onderlinge overeenstemming te doen, vóór de eerste termijn van vijf jaar is afgelopen.

Jongerencontracten van vijf jaar zijn ingevoerd om jongeren een opstap te bieden op de woningmarkt en in de volkshuisvesting. De verwachting was namelijk dat na vijf jaar de jongere ofwel een sprong in inkomen had gemaakt waardoor deze een goede kans zou hebben als starter op de woningmarkt, ofwel voldoende wachttijd had opgebouwd voor een reguliere sociale huurwoning. Nu is de bittere realiteit dat ik bij de beëindiging van het jongerencontract geen zicht heb op een van deze scenario's.

Gelukkig hebben de jongerencontracten een indekking voor een situatie als de mijne; namelijk een mogelijke verlenging van twee jaar. Ik verzoek u vriendelijk mij deze toe te kennen.

- (kies een van deze redenen, combineer ze en/ of vul aan met je persoonlijke situatie)
Ik heb namelijk – ondanks actief zoeken en reageren – geen zicht op een nieuwe woning bij afloop van mijn jongerencontract.
- (kies een van deze redenen, combineer ze en/ of vul aan met je persoonlijke situatie)
Ik ben namelijk vanwege mijn inkomen / wajong / uitkering afhankelijk van sociale huur en het is niet aannemelijk dat dit op aanzienlijke termijn verandert. Op dit moment heb ik niet genoeg wachttijd voor een reguliere sociale huurwoning in deze regio.
- (kies een van deze redenen, combineer ze en/ of vul aan met je persoonlijke situatie)
Er spelen bijzondere omstandigheden waardoor het zoeken van een vervangende woonruimte voor mij is bemoeilijkt. In mijn geval was dat zwangerschap / ziekte / iets anders. (In de Memorie (kst-34156-3) op het wetsvoorstel dat het jongerencontract introduceerde, staan deze bijzondere omstandigheden aangemerkt als redenen om de overeenkomst eenmalig met twee jaar te verlengen).

Een tweejarige verlenging van mijn jongerencontract is mogelijk en zou voorkomen dat ik in een kwetsbare positie verval. Ik ben mij ervan bewust dat een tweejarige verlenging geen duurzame oplossing is, maar het verlengt wel het geboden opstapje dat nog langer nodig blijkt. Géén verlenging betekent dat mijn situatie erg verslechtert en daarbij mijn kans op een duurzame oplossing nog verder buiten zicht komt dan deze nu is.

Het vriendelijke verzoek mij binnen zes weken (indien je contract al bijna eindigt kan je een kortere termijn noemen) schriftelijk – bij voorkeur per e-mail – te berichten of u instemt met mijn verzoek tot verlenging van het jongerencontract. Mocht u mijn verzoek afwijzen dan ontvang ik graag een schriftelijke uitleg waarom u dit doet.

Naam:

Handtekening:

Adres:

Email:

Colofon

Huren voor beginners

Een praktische gids voor jonge
woningzoekenden en huurstarters

Tweede, herziene druk, juni 2026

Samenstelling

Jeske Jongerius
Marcel Trip
Maarten van der Veen

Auteur

Jeske Jongerius

Eindredactie

Marieke Kolkman

Productie

René Jongeneelen

Foto's

Getty Images: omslag
Josje Deekens: 54
Joke Schot: 10, 14, 28, 80
Jan Reinier van der Vliet: 38, 66

Drukwerk & afwerking

Damen Drukkers

Uitgever

Woonbond
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020 - 551 77 00
www.woonbond.nl

Aanvullingen / opmerkingen

redactie@woonbond.nl

ISBN

978-90-6965-171-2

NUR

752

© 2026 Woonbond

Niets uit deze uitgave mag, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever, worden verveelvoudigd, opgeslagen in geautomatiseerde gegevensbestanden of gebruikt voor het trainen van algoritmen, kunstmatige-intelligentiesystemen of andere vormen van machine learning, noch voor het genereren van tekst of andere afgeleide werken met behulp van dergelijke systemen.

De uitgever is zich ervan bewust dat ondanks de zorg die auteurs en uitgever besteden aan de samenstelling van de uitgave, fouten kunnen ontstaan. Daarvoor kunnen de uitgevers en de auteurs helaas geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Voor suggesties ter verbetering van deze uitgave houdt de uitgever zich aanbevolen.



De Woonbond is de landelijke belangenorganisatie voor huurders(organisaties) en woningzoekenden. Circa 1,7 miljoen leden zijn aangesloten via lokale huurders- en bewonersorganisaties. Ruim 11.000 huurders zijn persoonlijk lid.

Consulent-adviseurs

Eerste aanspreekpunt voor huurdersorganisaties. Geven als onderdeel van het lidmaatschap telefonisch en via Teams advies. Waar nodig bieden zij uitgebreide (betaalde) ondersteuning aan lidorganisaties.

Opleiders/trainers

Wilt u regelgeving goed begrijpen of oefenen in vaardigheden, dan kunt u terecht bij onze opleiders en trainers. Het online standaardaanbod is gratis voor lidorganisaties. Leden krijgen korting op maatwerk.

Onderzoekers

Onze specialisten adviseren over en doen voor u onderzoek. Leden krijgen korting.

Huurderstlijn

Telefonisch advies voor persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties.
• 020 - 551 77 55 / ma-vr: 9.30-11.30 uur;
di en do: ook van 18.00 tot 19.00 uur.

Energie besparen

Hulp voor huurders(organisaties) die werk willen maken van energiebesparing in hun woning of straat.

Tijdschriften

Huurpeil – vakblad voor de huursector.
Viermaal per jaar. Gratis voor lidorganisaties.
Huurwijzer – woonmagazine voor huurders. Viermaal per jaar. Gratis voor leden/lidorganisaties.

Boeken

Woonbondboeken over een breed scala aan onderwerpen kunt u bestellen in onze webwinkel. Leden krijgen korting. Lidorganisaties kunnen bovendien gratis onze digitale boeken downloaden en krijgen van elk nieuw boek gratis één gedrukt exemplaar.

Nieuwsbrieven

Iedereen kan zich gratis aanmelden voor een e-mailabonnement op nieuwsbrieven. Leden hebben meer keuze.

Tweede, herziene druk • Juni 2026 • ISBN 978-90-6965-171-2 • NUR 752