

# Betaal ik te veel huur? Achterstallig onderhoud?

**!WOON helpt**

**Wilt u weten of uw huur te hoog is? Heeft u onderhoudsklachten aan uw woning? Betaalt u een all-in huur? Heeft u vragen over servicekosten?**

**!WOON helpt waar mogelijk met het verlagen van uw huur en de servicekosten en met het aanpakken van onderhoudsklachten. U kunt bij !WOON terecht met al uw vragen over huren en wonen. De ondersteuning is gratis en onze specialisten helpen u graag.**

## **Nieuwe woning? Laat de huurprijs toetsen!**

De verhuurder mag vragen wat hij wil voor een woning. Gelukkig kunt u na het tekenen van een contract de huurprijs laten toetsen. De regels in de Nederlandse wetgeving gaan boven het contract. Als de prijs te hoog is, kan deze met terugwerkende kracht omlaag. Deze toetsing moet u bij een standaardcontract dan wel aanvragen binnen 6 maanden na ingang van het huurcontract. Bij onderhoudsgebreken kan uw huurprijs, totdat ze verholpen zijn, soms meer dan gehalveerd worden. De procedure bij de huurcommissie kost u € 25,-. Deze krijgt u terug als uw aanvraag wordt goedgekeurd. !WOON helpt u gratis met de procedure.



# Een nieuwe huurwoning? Gefeliciteerd!

## Toets wel tijdig de huurprijs!

### Huurprijzen

#### **Kan de huurprijs verlaagd worden?**

Elke woning heeft een puntentelling. Daarbij hoort een maximale huurprijs. Toch vragen verhuurders vaak een hogere huur. U kunt zelf de maximale huur voor uw woning uitrekenen met onze online puntentelling op [www.wooninfo.nl/puntentelling](http://www.wooninfo.nl/puntentelling). Als u er niet uit komt helpen we u graag. Als u teveel betaalt, kan !WOON u helpen de huur te verlagen. We zijn daarin al vijftien jaar zeer succesvol. Bij driekwart van de procedures ging de huurprijs met gemiddeld 50 euro per maand omlaag. Dat scheelt, elke maand weer!

#### **Kan de huurprijs ook verhoogd worden?**

De verhuurder kan eenmaal per jaar voorstellen om de huur te verhogen. U ontvangt jaarlijks eind april een brief met het voorstel tot verhoging van de huur per 1 juli. Hiervoor geldt een maximaal percentage en u dient het voorstel twee maanden van te voren te ontvangen. Als u het niet eens bent met de puntentelling, of als de verhuurder een verkeerd percentage vraagt, kunt u bezwaar maken.

#### **Zijn er ook regels voor servicekosten?**

Bovenop de kale huur worden vaak servicekosten in rekening gebracht. Dat kan als u dit vooraf bent overeengekomen. De verhuurder mag hier geen winst op maken en moet elk jaar een afrekening sturen.

#### **All-in huur**

Als de kale huurprijs en de overige (service-)kosten niet zijn uitgesplitst, dan spreken we van een all-in huur. Dat is niet toegestaan. Via een all-in procedure krijgt u dan een uitsplitsing van de kosten en vaak ook een aanzienlijke huurverlaging.

#### **Waar moet ik op letten bij een nieuw huurcontract?**

Bij een standaard huurcontract is het belangrijk dat u binnen 6 maanden de huurprijs laat controleren. Als uw huur te hoog is gaat deze namelijk met terugwerkende kracht omlaag! Let u goed op de termijn van 6 maanden, anders kunt u zelfs te laat zijn! Sinds 1 juli 2016 zijn de mogelijkheden voor tijdelijke contracten met andere regels verruimd. Kijk op onze website wat uw situatie is of vraag een van onze medewerkers om hulp.

## Bij onderhoudsklachten kan de huur soms verlaagd worden

### Achterstallig onderhoud

#### Wat is achterstallig onderhoud?

De verhuurder is verplicht uw woning netjes te onderhouden. Als dat niet gebeurt, spreken we van achterstallig onderhoud. Let wel: kleine reparaties zijn vaak voor rekening van de huurder.

#### Kan de huur ook verlaagd worden bij onderhoudsklachten?

Zeker, als de verhuurder uw klachten niet tijdig verhelpt kan de huurcommissie een sanctie

opleggen. De huur gaat dan tijdelijk sterk omlaag totdat de klachten zijn verholpen.

#### Hoe meld ik achterstallig onderhoud?

Dit kan het beste door een brief te sturen waarin u alle klachten meldt. Indien u hulp wilt bij het opstellen van zo'n brief kunnen onze medewerkers u helpen.

#### Kan ik onderhoud ook afdwingen?

Ja, dat kan op verschillende manieren. Waar nodig kunt u zich ook richten tot ons juridische fonds.

## ANDERE VRAGEN

#### Helpt !WOON ook als ik onderhuur?

Ja, we kijken naar de huurprijs en de kwaliteit van de woning, ongeacht wie de bewoner is. We adviseren dus ook onderhuurders.

#### Helpt !WOON bij tijdelijke contracten?

Tijdelijke huurcontracten waren alleen in bijzondere situaties toegestaan. Sinds 1 juli 2016 zijn de mogelijkheden voor verhuurders verruimd. Bij sommige vormen van tijdelijke contracten gelden andere regels. Het is belangrijk om te kijken welk soort contract u heeft als u na die datum een nieuwe woning heeft gehuurd.

#### Hoe werkt 't als ik een kamer huur?

Voor kamers gelden vrijwel dezelfde regels als voor woningen. U kunt ook zelf uw maximale kamerhuur uitrekenen op [www.wooninfo.nl/](http://www.wooninfo.nl/) puntentelling.

#### Wat kost hulp van !WOON?

We helpen u gratis. Als u een verzoek wilt voorleggen aan de huurcommissie dan vragen zij € 25 voor een procedure. Dit bedrag krijgt u terug als uw verzoek wordt toegewezen. Betaalt u wel op tijd, anders wordt de zaak niet behandeld!

Voor meer informatie en  
de openingstijden en adressen  
van onze 30 spreekuren:

[www.wooninfo.nl](http://www.wooninfo.nl)

**!Woon team Centrum**

Recht Boomssloot 52  
1011 EC Amsterdam  
020 52 30 130  
centrum@wooninfo.nl

**!WOON team Zuidoost**

Harriët Freezerstraat 117A  
1103 JP Amsterdam  
020 52 30 130  
zuidoost@wooninfo.nl

**!WOON Nieuw-West**

Groenpad 4  
1068 EB Amsterdam  
020 52 30 130  
nieuw-west@wooninfo.nl

**!WOON team West**

1e Helmersstraat 106D  
1054 EG Amsterdam  
020 52 30 130  
west@wooninfo.nl

**!WOON team Oost**

2e Boerhaavestraat 46 HS  
1091 AN Amsterdam  
020 52 30 130  
oost@wooninfo.nl

**!WOON team Zuid**

G. Doustraat 133  
1073 VT Amsterdam  
020 52 30 130  
zuid@wooninfo.nl

**!WOON team Noord**

J. Drijverweg 5  
1025 BH Amsterdam  
020 52 30 130  
noord@wooninfo.nl

## Hoe bereik ik !WOON?

U kunt ons algemene nummer 020 52 30 130 bellen om informatie te vragen of een afspraak te maken. U kunt ons ook mailen of langskomen tijdens een inloopspreekuur.

## Wanneer schakel ik !WOON in?

- U wilt weten of u te veel huur betaalt.
- Uw verhuurder verhelpt uw onderhoudsklachten niet.
- U bent nieuwe huurder en wilt weten of de huur klopt, wat voor huurcontract u heeft, en welke rechten.
- U wilt weten of uw huurverhoging klopt.
- U heeft vragen over de servicekosten.
- U huurt gemeubileerd of gestoffeerd of u betaalt een zgn. "all-in huur".
- U heeft een tijdelijk huurcontract.
- De verhuurder stelt vreemde eisen of gedraagt zich niet zoals het hoort.

