



Gemeente Amsterdam
Dienst Wonen



Dé woongids voor studenten
woonruimte in Amsterdam



COLOFON

Uitgave

Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen
Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Deze gids is totstandgekomen mede dankzij bijdragen van:

Shirley van Acker, Amsterdams Steunpunt Wonen
Claudia Veltrop, Dienst Wonen
Heleen Hof, Dienst Wonen

Redactie

Annette van der Schee en Janneke Hopster, Taalcentrum-VU

Fotografie

Katrien Mulder, Dirk Verwoerd, Edwin van Eis

Opmaak en druk

Stadsdrukkerij Amsterdam N.V.

Oplage

20.000

© Dienst Wonen, oktober 2005

Aan de inhoud en de samenstelling van deze gids is de grootst mogelijke zorg besteed. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Bij de totstandkoming van deze gids is gebruik gemaakt van diverse bronnen. De uitgever heeft ernaar gestreefd alle rechten volgens de wettelijke bepalingen te regelen. Degenen die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de uitgever wenden. Het prijspeil voor de bedragen die in deze gids genoemd zijn, is juli 2005.

Amsterdam, studentenstad

In 1632 spraken Caspar Barlaeus en Gerardus Vossius hun inaugurele redes uit in het Athenaeum Illustre, de doorluchtige school. Daarmee was de eerste 'universiteit' in Amsterdam een feit. Twee eeuwen later groeide dit initiatief uit tot de Universiteit van Amsterdam. Nog later werd Amsterdam verrijkt met de Vrije Universiteit. Vandaag telt Amsterdam, naast de twee universiteiten, ook hogescholen. Amsterdam kan zich dus met recht een echte studentenstad noemen.

Het is een bruisende stad, een prachtige plek voor studenten om zich naast hun studie persoonlijk te ontwikkelen. Werk en ontspanning laten zich als vanzelf combineren in Amsterdam. De vele kroegen, verenigingen, voorstellingen, manifestaties en uiteraard de stad zelf doen je een aanbod dat je niet kunt weigeren.

Veel studenten willen dan ook graag in Amsterdam wonen, maar wij weten allemaal dat het lang niet altijd gemakkelijk is om een geschikte kamer of woning te vinden. Er is een tekort aan kamers, hoewel de gemeente, woningcorporaties, universiteiten en hogescholen er veel aan doen om meer mogelijkheden te creëren. Bijvoorbeeld door 'wooncabines' te bouwen en kamers te verhuren in een voormalig passagierschip.

Deze gids wijst je de weg in het netwerk van mogelijkheden en regels. Ik hoop dat je hierdoor vervolgens in korte tijd je eigen plek in Amsterdam zult vinden.

I amsterdam geldt ook voor jou!

Job Cohen
Burgemeester van Amsterdam



A handwritten signature in black ink, which appears to be 'JC' or a similar stylized name.



Inhoud

Inleiding	4
1. Wonen in soorten en maten	5
1.1 Kamers	5
1.2 Zelfstandige woningen	6
1.3 Koopwoningen	7
1.4 Woongroepen	7
1.5 Kraken, antikraken en kraakwachten	8
1.6 Huisvesting voor studenten met een handicap	8
2. Hoe vind je geschikte woonruimte?	9
2.1 Een kamer zoeken via advertenties	9
2.2 Een kamer zoeken via corporaties	9
2.3 Een kamer zoeken via bemiddelingsbureaus	12
2.4 Een kamer zoeken via makelaars	14
3. Een kamer huren, waar moet je op letten	15
3.1 De huisvestingsvergunning	15
3.2 De sleuteloverdracht	16
3.3 Alles over de huurprijs	20
3.4 Rechten en plichten	24
4. Zelf verhuren	29
Bijlage: adressen en websites	33

Inleiding



Ieder jaar opnieuw zoeken veel studenten een kamer of een woning in Amsterdam. En ieder jaar opnieuw staan er in de kranten berichten over het tekort aan woonruimte in Amsterdam. De gemeente Amsterdam, de woningcorporaties, de universiteiten en hogescholen werken hard aan nieuwe studentenhuysvesting. Tot die tijd zul je moeten roeien met de riemen die je hebt. Dat is jammer, maar gelukkig zijn er in de afgelopen periode meer woningen voor studenten bijgekomen. Op tijdelijke locaties is woonruimte gerealiseerd, maar ook in voormalige bejaardenhuizen en in een voormalig passagiersschip. Je kansen op geschikte huysvesting nemen dus wel toe.

Omdat er nog niet voldoende woonruimte voor iedereen beschikbaar is, adviseren we je in deze gids over hoe je je zoektocht het best kunt aanpakken. Wil je wonen in een studentenhuys, bij een hospita, in een studentencomplex of in een van de tijdelijke studentenwoningen? In deze gids lees je er meer over.

We beschrijven ook mogelijkheden waaraan je misschien zelf nog niet gedacht had, zoals het huren van een zelfstandige woning, het (laten) kopen van een woning of wonen in een woongroep.

Kortom: je hebt veel mogelijkheden, maar je moet wel de weg kennen. Die weg kan lopen via woningcorporaties, kamerbemiddelingsbureaus, verhuurders, makelaars, het internet en via je eigen netwerk: familieleden, vrienden en kennissen. In deze brochure lees je meer over al die mogelijkheden, maar ook over de verschillende regels waarmee je rekening moet houden, als je een kamer wilt huren.

Natuurlijk biedt deze brochure geen garantie dat je op korte termijn geschikte woonruimte vindt, maar je kunt je kansen wel flink vergroten, als je de mogelijkheden en beperkingen kent. Veel succes!

PAS OP VOOR ILLEGALE ONDERHUUR

Ga niet zonder meer in op advertenties waarin woningen te huur worden aangeboden: in veel gevallen gaat het dan om illegale onderhuur. De gemeente Amsterdam doet haar best om die illegale onderhuur tegen te gaan. Stel, je hebt nét een woning gevonden, krijg je te horen dat je die woning weer moet verlaten, omdat iemand anders er meer recht op heeft. Dat is natuurlijk heel vervelend. Je staat dan niet alleen op straat, maar vaak ben je ook heel veel geld kwijt. De Dienst Wonen informeert je graag of een woning verhuurd mag worden.

1. Wonen in soorten en maten

Als je in Amsterdam wilt wonen, is het handig om te weten welke vormen van huisvesting er zijn en waar je de meeste kans maakt om woonruimte te vinden. Zo kun je voor jezelf bepalen waar je voorkeur naar uitgaat: wil je bijvoorbeeld alleen wonen of met huisgenoten? Zeker als je voor het eerst op kamers gaat, is het goed de verschillende mogelijkheden vooraf op een rijtje te zetten.

1.1 KAMERS

Een kamer in een studentenhuis

Als iemand het over een kamer heeft, wordt meestal een kamer in een studentenhuis of studentenflat bedoeld. Je woont met meerdere huisgenoten in een huis en deelt de keuken, de douche en het toilet. Dergelijke woonruimte wordt wel 'onzelfstandige woonruimte' genoemd. Voordelen van deze vorm van wonen zijn dat je kosten voor bijvoorbeeld de krant en het eten kunt delen. Bovendien vinden veel mensen samenwonen gezelliger.

In Amsterdam worden onzelfstandige woonruimten verhuurd door woningcorporaties (met name: De Key en DUWO) en particuliere verhuurders. In hoofdstuk 2 lees je welke verschillende soorten verhuurders er zijn.

Een kamer bij een hospita

Huur je een kamer bij iemand in huis en woon je dus eigenlijk bij je verhuurder in, dan huur je bij een hospita of hospes. Voor deze zogenoemde hospitakamers gelden andere regels dan voor de hierboven genoemde studentenkamers. Een voorbeeld hiervan is dat er een 'proeftijd' geldt van negen maanden. Ook is het aan te raden van tevoren goede afspraken te maken met je verhuurder over het gebruik van de gezamenlijke ruimtes, en over bijvoorbeeld huisdieren, geluid en logés.

Een kamer in onderhuur

Als je dringend een kamer nodig hebt, kan een kamer in onderhuur een voorlopige oplossing zijn. Onderhuur houdt in dat een verhuurder aan een huurder verhuurt die op zijn beurt weer verhuurt aan een onderhuurder. Dit kan voorkomen als de huurder zelf zijn kamer een tijdje niet nodig heeft. Het voordeel is dat de eigenlijke huurder een deel van zijn meubilair laat staan en je dus niet al je spullen naar je nieuwe kamer hoeft te verhuizen. In hoofdstuk 4 lees je hierover meer.



Een tijdelijke studentenwoning

De verschillende vormen van tijdelijke verhuur in Amsterdam zijn erg populair onder studenten. Om het aanbod studentenwoningen in Amsterdam binnen korte tijd te vergroten, komen er steeds meer tijdelijke studentenwoningen. Daarvoor worden bijvoorbeeld kantoorpanden en bejaardentehuizen omgebouwd. Vaak ook gaat het om (eengezins)woningen in stedelijke vernieuwingsgebieden die binnen afzienbare tijd worden gesloopt. Voor deze woningen krijg je een tijdelijk huurcontract. De gemiddelde woontijd in zo'n woning is ongeveer anderhalf jaar. De verhuur van dergelijke woonruimte gaat meestal via studentenwoningcorporaties zoals De Key en DUWO.

Een andere vorm van tijdelijke studenteneenheden zijn wooncabines, containerwoningen en voormalige asielzoekerscentra. Dat zijn zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden op verschillende locaties in de stad die voor maximaal vijf jaar op die plek staan. De eenheden worden alleen bewoond door studenten. Het zijn dus een soort dorpjes waar alleen studenten wonen.

1.2 ZELFSTANDIGE WONINGEN

Je kunt ook kiezen voor een zelfstandige woning. In Amsterdam worden zelfstandige woningen verhuurd door woningcorporaties en particuliere verhuurders. Deze laten hun woningen overigens vaak via makelaars of bemiddelingsbureaus.

Woningcorporaties

De woningcorporaties in Amsterdam en de regio werken met een centraal aanbodsysteem: WoningNet. Om voor een betaalbare zelfstandige woning in Amsterdam in aanmerking te komen moeten woningzoekenden zich inschrijven bij WoningNet en daar inschrijfduur opbouwen.

Als starter op de Amsterdamse woningmarkt doe je er verstandig aan je zo snel mogelijk in te schrijven bij WoningNet om zo veel mogelijk inschrijfduur op te bouwen. Inschrijven kan vanaf 18 jaar.

Het aanbod van leeggekomen woningen kun je bekijken via internet (www.woningnet.nl) en via een woningkrant, die gratis te verkrijgen is op diverse punten in de stad (bijvoorbeeld bij de supermarkt of het stadsdeelkantoor). Om kans te maken op een woning moet je een aantal jaren bij WoningNet ingeschreven zijn en voldoen aan bepaalde voorwaarden (zie ook pagina 15).

Particuliere verhuurders

Ongeveer een derde van de huurwoningen in Amsterdam is particulier bezit. Deze woningen kunnen eigendom zijn van personen, maar ook van beleggingsmaatschappijen. Veel makelaars verkopen of verhuren woningen voor particuliere eigenaren. Wil je dat een makelaar iets voor je doet, schrijf dan een brief of bezoek een makelaarskantoor. Let op: als een verhuurder een huurcontract aanbiedt (bij zowel corporatiewoningen als woningen van particulieren), moet je vaak nog wel bij de gemeente een huisvestingsvergunning aanvragen. Daarover lees je meer in paragraaf 3.1.

HET VERSCHIL TUSSEN ZELFSTANDIG EN ONZELFSTANDIG

Als er gesproken wordt over een zelfstandige woning, dan is dat een woning met een eigen voordeur en eigen voorzieningen als douche, keuken en woonkamer. Bij een onzelfstandige woning heb je geen eigen voordeur en deel je de verschillende voorzieningen met anderen.

1.3 KOOPWONINGEN

Als je overweegt om een woning te kopen of je ouders willen dat voor jou doen, dan kun je het best bij een makelaar informeren wat daar allemaal bij komt kijken. Kijk voor het aanbod van makelaars ook op internet: www.funda.nl en www.nvm.nl.

Je kunt ook bij de Dienst Wonen terecht voor informatie over het kopen, verkopen en verhuren van eigen woningen.

1.4 WOONGROEPEN

Een woongroep is een groep mensen van ten minste drie personen die ervoor kiest om met elkaar in één huis samen te wonen. In een woongroep heeft iedereen zijn eigen woonruimte. Gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten worden gedeeld. Studentenhuisvester DUWO verhuurt op deze manier woonruimte (zie pagina 10). Voor algemene informatie over woongroepen kun je in Amsterdam terecht bij het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Meer informatie vind je op www.steunpuntwonen.nl.



1.5 KRAKEN, ANTIKRAKEN EN KRAAKWACHTEN

Er zijn ook studenten die woningen en/of kantoren kraken. Wil je meer weten over deze alternatieve vorm van huisvesting, dan kun je terecht bij een van de kraakspreekuren (zie de bijlage voor meer informatie).

In Amsterdam zijn ook organisaties actief waarbij je je kunt opgeven als tijdelijk bewoner om juist kraken te voorkomen. Een 'anti-kraker' is iemand die tijdelijk in een leegstaand kantoorpand of woning woont en daar een woonkostenvergoeding voor betaalt, zodat krakers geen beslag kunnen leggen op het pand. Een dergelijke organisatie is Zwerfkei Bewaring B.V. (zie bijlage).

1.6 HUISVESTING VOOR STUDENTEN MET EEN HANDICAP

Handicap + Studie is het expertisecentrum voor onderwijs en handicap, speciaal voor studenten met een handicap. Dit centrum stimuleert dat jongeren met een functiebeperking deelnemen aan het hoger onderwijs, en het geeft informatie en advies over huisvesting. Elke hogeschool en universiteit heeft een contactpersoon. Wie dit is op jouw onderwijsinstelling, kun je vinden op www.handicap-studie.nl.

Zes zoektips

1. Begin op tijd met zoeken.
2. Vertel iedereen dat je een kamer zoekt. Via vrienden, studiegenoten, kennissen en familie vind je vaak het snelst woonruimte. Lid worden van een vereniging kan helpen om je netwerk te vergroten. Bovendien hebben veel studentenverenigingen zelf studentenhuizen in beheer.
3. Schrijf je zo vroeg mogelijk in. Doe dat in ieder geval bij de twee grootste aanbieders van studenteneenheden in Amsterdam: De Key (www.studentenwoningweb.nl) en DUWO (www.duwo.nl) en www.studentenwoningweb.nl).
4. Als je nog niet in Amsterdam woont, zorg dan voor een logeeraadres. Zoeken naar woonruimte en een netwerk opbouwen gaat dan veel sneller.
5. Staar je niet blind op het centrum van Amsterdam en andere populaire wijken, maar let ook op het aanbod in wijken die iets verder van het centrum liggen.
6. Wees niet te kritisch. Misschien is de woonruimte die je vindt, niet precies wat je verwacht had, maar het is een begin en van daaruit kun je verder zoeken.

2. Hoe vind je geschikte woonruimte?

2.1 EEN KAMER ZOEKEN VIA ADVERTENTIES

Hoe kom je erachter of iemand een kamer te huur heeft? De meeste particuliere verhuurders zetten een advertentie. Raadpleeg de verschillende advertentiemediën om op de hoogte te raken van het actuele aanbod: internet, kranten en prikborden.

Advertenties op internet

Internet wordt steeds meer de plek om woonruimte aan te bieden en te vinden. Er zijn veel sites waar woonruimte voor studenten wordt aangeboden. Op verschillende websites kun je ook zelf een advertentie plaatsen.

Nadeel van internet is dat het lastiger te achterhalen is met wat voor aanbieder je te maken hebt. Zie ook hoofdstuk 3.

De bekendste websites zijn:

www.kamers.pagina.nl
www.kamernet.nl
www.studentenkamers.nl

Advertenties in kranten

Ook via advertenties in de krant wordt woonruimte te huur aangeboden. Je kunt ook zelf een advertentie zetten, bijvoorbeeld in huis-aan-huisbladen als het Amsterdams Stadsblad, de Echo of in de advertentiekraan Via Via.

Ook landelijke kranten leveren soms iets op. Daarnaast zijn er de advertentierubrieken in kranten van universiteiten en hogescholen, zoals Folia van de Universiteit van Amsterdam of Ad Valvas van de Vrije Universiteit.

Advertenties op prikborden

Je kunt ook een advertentie ophangen op prikborden bij bibliotheken, supermarkten of bij winkels in de buurt waar je graag wilt wonen

2.2 EEN KAMER ZOEKEN VIA CORPORATIES

In Amsterdam zijn twee grote aanbieders van studentenwoningen: De Key en DUWO. Sinds juni 2005 is DUWO gefuseerd met Intermezzo (van onder andere campus Uilenstede). Daarnaast richt ook de corporatie Ymere zich op de huisvesting van studenten.



De Key

De Key huisvest al zestig jaar studenten in Amsterdam. De Key biedt alle kamers en woningen die voor studenten bestemd zijn aan via www.studentenwoningweb.nl. Studentenwoningweb is een samenwerkingsverband tussen De Key en DUWO. Op deze website vind je ook alle informatie over inschrijving, voorwaarden, werkwijze en toewijzing.

Op de site kun je je als (aankomende) student ook inschrijven als kamersoekende. Hiervoor moet je tussen de 16 en 28 jaar zijn. Inschrijfkosten zijn eenmalig € 25,-.

De voorwaarden om woonruimte te huren zijn:

- Je mag niet ouder zijn dan 29 jaar.
- Je moet kunnen aantonen dat je voltijds dagstudent bent aan mbo, hbo of universiteit in de regio Amsterdam.
- Je moet bij WoningNet ingeschreven staan als woningzoekende in de regio Amsterdam.

De Key sluit campuscontracten af voor de duur van de studie. Een half jaar na beëindiging van de studie wordt de huur beëindigd. Jaarlijks wordt gecontroleerd of je nog voltijd studeert.

De Key heeft verschillende soorten woonruimte voor studenten, waaronder studentencomplexen. Kijk voor meer informatie daarover op www.dekey.nl (rubriek studenten).

De kortste wachttijden gelden voor kamers in de grote complexen in de buitenwijken en het centrum van de stad. Het gaat om de volgende complexen: Rode Kruislaan in Diemen, H. Cleyndertweg (stadsdeel Noord), Meer en Vaart (stadsdeel Osdorp) en de Weesperstraat en Bijltespad/Kattenburgerstraat in stadsdeel Centrum.

DUWO

Stichting DUWO houdt zich sinds 1945 bezig met studentenhuysvesting in Nederland, en sinds 2003 ook in Amsterdam. Je vindt de kantoren van DUWO in de Spinozastraat 51- 53 in Amsterdam en Uilenstede 108 in Amstelveen. De woningen van DUWO worden aangeboden op www.studentenwoningweb.nl en op de site van DUWO www.duwo.nl.

DUWO heeft ook kamers in woongroepen. De beschikbare kamers in woongroepen worden verdeeld volgens het systeem van coöptatie: als een kamer vrijkomt, mogen de overige bewoners van de woongroep zelf een nieuwe huurder kiezen. Daarvoor houden de bewoners vaak een 'instemming': een bijeenkomst waar kandidaten en bewoners met elkaar kennismaken. Ook DUWO sluit campuscontracten af voor de duur van de studie.

WAT IS EEN CAMPUSCONTRACT?

Simpel gezegd is een campuscontract een contract waarin een bepaling opgenomen is waarin staat dat je de woonruimte weer moet verlaten, als je niet meer studeert. Momenteel moet de formele wetgeving nog worden vastgelegd, maar veel studenteneenheden worden met een dergelijk contract verhuurd.

Behalve ruimte in woongroepen biedt DUWO studenten ook tijdelijke huisvesting aan. Zo staan op het NDSM-terrein bijna vierhonderd wooncabines. Die wooneenheden zijn zelfstandige woonruimte; afhankelijk van je inkomen is huursubsidie mogelijk. Een ander tijdelijk studentenhuisvestingsproject is het voormalige asielzoekerscentrum Zeeburg Amsterdam. Meer informatie over deze projecten vind je op www.duwo.nl.

Ymere: Student en Wonen

Student en Wonen is onderdeel van Ymere. Ymere biedt verschillende soorten woonruimte aan:

- onzelfstandige woningen;
- tijdelijk verhuurde woningen;
- koopwoningen;
- studentenwoningen in nieuwbouw- en renovatieprojecten.

De eerste twee categorieën worden aangeboden via www.studentenwoningweb.nl; meer informatie over de laatste twee categorieën vind je op www.ymere.nl. Een voorbeeld van studentenwoningen in een renovatieproject is Myplace: drie gebouwen van architect Berlage in Amsterdam-Oost. Meer informatie: www.myplace.nl.

Overige corporaties: via WoningNet

Als je zelfstandige woonruimte zoekt, kun je terecht bij WoningNet. Dat is een samenwerkingsverband van alle corporaties. WoningNet verzorgt de inschrijving van woningzoekenden, publiceert het actuele huizenaanbod



van woningcorporaties en regelt de verdeling van huurwoningen van de woningcorporaties in Amsterdam. Bij WoningNet kun je je inschrijven voor zelfstandige woonruimte, als je 18 jaar of ouder bent. De eenmalige inschrijfkosten bedragen € 57,-.

Als je een woonruimte huurt/gaat huren met een campuscontract, dan is het raadzaam om je ook direct in te schrijven bij WoningNet om je kansen op huisvesting in de stad na je studie te vergroten.

Meer informatie: www.woningnet.nl

2.3 EEN KAMER ZOEKEN VIA BEMIDDELINGSBUREAUS

In Amsterdam vind je commerciële en niet-commerciële kamerbemiddelingsbureaus. Er zijn twee niet-commerciële bureaus: ASVA en SRVU.

Commerciële bureaus

Commerciële bemiddelingsbureaus moeten een vergunning (of vrijstelling) hebben en zich houden aan de regels die staan vermeld in de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus. Daarbij maakt het niet uit of het bemiddeling betreft voor zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

De regels zijn in het kort:

1. Het bureau moet zich houden aan de wettelijk maximale huur (zie ook hoofdstuk 3.3).
2. Het bureau is verplicht te informeren of de woonruimte legaal wordt verhuurd (met toestemming van de eigenaar).
3. Er mag geen all-inhuur worden gevraagd. Je hebt recht op een duidelijke uitsplitsing van de huur en de eventuele bijkomende kosten.
4. Onredelijke voorwaarden zoals sleutelgeld zijn verboden.
5. Als je na vier maanden nog niks aangeboden hebt gekregen wat aan je eisen voldoet, heb je recht op teruggave van je inschrijfgeld.

Helaas zijn er veel illegale bemiddelingsbureaus, maar ook de bureaus met een vergunning houden zich lang niet altijd aan de regels.

Woonruimte wordt vaak tegen veel te hoge huren aangeboden en vaak gaat het om illegale verhuur. Informeer daarom altijd eerst bij de Dienst Wonen, voordat je een aanbetaling doet of tekent.

Bij sommige bureaus zijn de kosten voor inschrijving en bemiddeling hoog en worden er voorwaarden gesteld aan je inkomen. Bovendien kunnen de huurprijzen van het aanbod erg hoog zijn. Voordat je je

inschrijft, is het slim om commerciële kamerbureaus te vergelijken, zodat je niet onnodig veel betaalt. Informeer ook wat het bureau doet om woonruimte te vinden.

Voor meer informatie over bemiddelingsbureaus en een lijst van commerciële bureaus die een vergunning van de gemeente Amsterdam hebben, kun je kijken op www.wonen.amsterdam.nl (Home > Woonruimte zoeken > Bemiddelingsbureaus). Veel nuttige informatie vind je ook op de speciale website over bemiddelingsbureaus: www.huurnietdeduur.net.

Adressen en telefoonnummers van bemiddelingsbureaus zijn ook te vinden in de Gouden Gids, telefoongids, kranten en de advertentiekrant Via Via.

ASVA Studentenunie KamerBureau

Het ASVA Studentenunie KamerBureau werkt niet met een wachtlijst, maar met maar een lotingsysteem. Het KamerBureau krijgt bijna dagelijks kamers van particulieren binnen. Op het KamerBureau kun je op een bord onder andere zien waar deze kamers zijn, hoe groot ze zijn en hoeveel ze kosten. In plaats van elke dag langs te komen voor die informatie, kun je ook bellen naar het KamerBureau en via het antwoordapparaat beluisteren welke kamers er aangeboden worden. Verder kun je op de website van de ASVA kijken: www.asva.uva.nl/k. Om te reageren op kamers moet je eerst lid worden van de ASVA, dat kost € 15,- per jaar.

SRVU

Ook het SRVU-kamerbureau werkt niet met een wachtlijst; wel moet je je laten inschrijven. De kosten zijn € 10,- en daarvoor ben je het gehele jaar lid (identiteitsbewijs meenemen). Je kunt dan een jaar lang reageren op kamers uit het aanbod. Wat het aanbod is, kun je zien op het SRVU-kantoor: daar hangt een prikbord waarop de kamers beschreven staan. Deze informatie vind je ook op de site www.srvu.org (zie: beschikbare kamers).

Je kunt ook eerst het aanbod bekijken, voordat je besluit eventueel lid te worden. De huren van de kamers waarvoor de SRVU bemiddelt, liggen meestal tussen de € 150,- en € 300,- (inclusief).



2.4 EEN KAMER ZOEKEN VIA MAKELAARS

De meeste makelaars bieden koopwoningen aan, maar sommige makelaars en beleggingsmaatschappijen verhuren ook kamers en woningen. De meeste makelaars verhuren echter duurdere appartementen.

Voor een overzicht van makelaars in de regio Amsterdam kun je onder meer kijken op www.funda.nl, www.nvm.nl en www.woningnet.nl. Onder andere op www.woningzoek.nl is een gratis folder verkrijgbaar met makelaars die huurwoningen aanbieden.

WAT DOE JE ALS JE NIETS KUNT VINDEN?

Je hebt nog geen woonruimte gevonden, maar je studie begint al wel. Welke alternatieven zijn er dan?

CASA Academica

Vlak bij NS-station Amsterdam Amstel ligt CASA Academica. 's Zomers is CASA een hotel, maar van oktober tot en met mei wordt het gebruikt als tijdelijke huisvesting voor studenten. Ook hier kan een wachtlijst zijn. Kijk voor meer informatie op de website: www.studentencasa400.nl.

Jeugdherbergen

Je kunt overwegen om een tijdje je intrek te nemen in een van de twee Stayokay-jeugdherbergen van Amsterdam (zie de bijlage).

Op www.amsterdamtourist.nl vind je onder het kopje 'Overnachtingen' ook nog verschillende andere jeugdhotels. Dit zijn overigens meestal niet de goedkoopste oplossingen.

Kamperen

Nog een mogelijkheid: een tijdje op een camping doorbrengen. In de bijlage vind je adressen van campings in Amsterdam.

3. Een kamer huren: waar moet je op letten

Je hebt een kamer gevonden. Gefeliciteerd! Maar hoe regel je alles nu verder? Hoe zit het met je huurcontract, sleutelgeld en borg, hoe is je huur opgebouwd, wat moet je doen als je de huur wilt opzeggen? Al die informatie vind je in dit hoofdstuk.

3.1 DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Als je een zelfstandige woning huurt, heb je in veel gevallen een huisvestingsvergunning van de gemeente nodig. Die verplichting geldt voor alle woningen in Amsterdam (behalve Amsterdam-Zuidoost) met een kale huur tot € 508,92 per maand. Let op: het gaat hier om de officiële huur volgens de puntentelling, en niet om de feitelijke huur. Voor een woning met een officiële huur van bijvoorbeeld € 300,- heb je een huisvestingsvergunning nodig, zelfs al wordt er een huur van € 600,- voor gevraagd. Een puntentelling door een van de huurteams (zie pagina 22) kan duidelijkheid geven. Bij dergelijke woningen is een huurcontract alleen dus niet genoeg. Zie ook www.steunpuntwonen.nl

De verhuurder moet de huisvestingsvergunning voor de huurder bij de gemeente aanvragen. In het geval van een corporatiewoning doet de corporatie dat automatisch, bij een particuliere huurwoning gaat dat via de Dienst Wonen. Controleer dit dus altijd. Als dit niet gebeurt, is de kans groot dat het om illegale verhuur gaat. Voor onzelfstandige eenheden heb je geen huisvestingsvergunning nodig. Daarnaast is er nog een verschil. Als je in een zelfstandige woning woont, kun je in aanmerking komen voor huursubsidie. Dit is niet van toepassing bij onzelfstandige eenheden (zie ook pagina 23).

De voorwaarden voor een huisvestingsvergunning vind je in de brochure Wonen in Amsterdam van de Dienst Wonen (deze is te lezen op www.wonen.amsterdam.nl). Kort gezegd zijn er vijf voorwaarden:

- 1) Je moet boven de 18 zijn.
- 2) Je hebt de Nederlandse nationaliteit of bezit een geldige verblijfsvergunning.
- 3) Je moet een binding aan de regio hebben (bijvoorbeeld omdat je er woont of studeert).
- 4) Je mag niet te goedkoop wonen.
- 5) Je mag niet te groot wonen.



3.2 DE SLEUTELOVERDRACHT

Voor de feitelijke sleuteloverdracht valt er nog meer te regelen. Zo moet je een huurcontract tekenen en afspraken maken over eventuele contractkosten, borg, overnamekosten en sleutelgeld.

Huurcontract

Als je woonruimte hebt gevonden die naar je zin is, moet je afspraken maken met de verhuurder. Leg die vast in een schriftelijk huurcontract. Een mondelinge huurovereenkomst is wel rechtsgeldig, maar wordt sterk afgeraden. Bij problemen kun je namelijk bijna niet bewijzen wat er overeengekomen is, of zelfs dat er een overeenkomst bestaat.

Bij het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) zijn standaardhuurcontracten verkrijgbaar. Kijk voor openingstijden en het adres in de bijlage. Met zo'n standaardcontract weet je zeker dat je een degelijk contract gebruikt. Een huurcontract mag namelijk niet in strijd met de wet zijn. Als er in het huurcontract tussen jou en de verhuurder bepalingen staan die niet volgens de wet zijn, gelden die bepalingen niet. De rest van het huurcontract blijft wel gewoon gelden.

Vanaf pagina 20 van deze gids vind je de algemene regels voor:

- het beëindigen van een huurcontract;
- huurverhogingen;
- onderhoudsverplichtingen.

Deze regels gelden altijd, ook als er in het huurcontract iets anders staat. In enkele gevallen mag de verhuurder wel van de regels afwijken, als dat in jouw voordeel is. Het is altijd verstandig om je huurcontract goed door te lezen. Met eventuele vragen over het contract kun je terecht bij het ASW.

In een huurcontract hoort in ieder geval te staan:

- de naam van de verhuurder;
- de naam van de eigenaar van de woonruimte;
- de naam van de huurder;
- de omschrijving van de woonruimte (adres, oppervlakte, welke verdieping, voor- of achterzijde van de woning);
- de ingangsdatum van de huurperiode (bij een tijdelijk contract: op welke wettelijke grond het een tijdelijk contract is en wat de einddatum is);
- de huurprijs per betalingstermijn (een betalingstermijn mag maximaal drie maanden zijn);
- de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten per maand (en wat die bijkomende leveringen en diensten zijn, plus hoeveel je waarvoor betaalt).

Het contract moet door zowel jou als de verhuurder zijn ondertekend, inclusief datum en plaats van ondertekening. Doe je dit in tweevoud, dan kunnen jij en de verhuurder elk een exemplaar houden.

Volgens het Nederlands huurrecht kan slechts in uitzonderingsgevallen tijdelijk worden verhuurd (bijvoorbeeld een sloopwoning met een gemeentelijke vergunning voor tijdelijk verhuur). Veel huurcontracten die tijdelijk zijn, zijn in feite gewoon vaste contracten. Informeer bij twijfel altijd bij het ASW of de Dienst Wonen (zie ook hoofdstuk 3.4).

Contractkosten

Soms brengt een verhuurder contractkosten (of administratiekosten) in rekening, als er extra kosten zijn gemaakt voor bijvoorbeeld de opmaak van het huurcontract, de bezichtiging van de kamer of het maken van sleutels. De hoogte van deze kosten varieert. Als je het niet eens bent met de contractkosten, kun je dit aan de rechter voorleggen. In de praktijk vindt de rechter contractkosten tussen de € 50,- en € 120,- redelijk, afhankelijk van wat daarvoor gedaan wordt. De rechter kan deze zaken echter ook zien als onderdeel van de verhuurderstaak, waarvoor je dus niet extra hoeft te betalen.



Borg

Verhuurders vragen meestal een borg (corporaties doen dit eigenlijk niet meer). Dit is een bedrag dat je na afloop van de huurovereenkomst terugkrijgt, als je de woonruimte in goede staat achterlaat. In de praktijk is een bedrag van een à twee maanden kale huur redelijk als borgsom.

Let op deze spelregels:

- Vraag om een kwitantie als je de borg contant betaalt, zodat je de betaling altijd kunt bewijzen.
- Maak afspraken over de teruggave.
- Betaal geen borg als je de kamer nog niet hebt gezien, want dan is er sprake van sleutelgeld
- Controleer de opnamestaat goed. Dat is een document waarin de staat van de kamer wordt beschreven. Je moet de kamer in dezelfde staat achterlaten bij het einde van de huurovereenkomst. Als er geen opnamestaat is, moet de verhuurder in het geval van een conflict kunnen aantonen dat de kamer niet in dezelfde staat is achtergelaten.

Overnamekosten

Overnamekosten betaal je bijvoorbeeld voor gordijnen die je overneemt van de vertrekkende huurder. Je bent niet verplicht om spullen over te nemen. Informeer bovendien bij de verhuurder of je de spullen wel mag overnemen.

Ook de verhuurder kan overnamekosten vragen, voor bijvoorbeeld een gaskachel. Deze kachel wordt dan jouw eigendom. Maar let op: iets wat aan het huis vast zit, kan niet verkocht worden. Je hoeft bijvoorbeeld niet voor de overname van een wastafel of centrale verwarming te betalen. Als je het idee hebt dat je te veel overnamekosten moet betalen, kun je een juridische procedure starten. Voor meer informatie kun je terecht bij het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) of het Juridisch Loket (zie bijlage)

Sleutelgeld

Soms wil een verhuurder de woonruimte alleen verhuren als je daarvoor, naast de huurprijs en de borg, eenmalig een bedrag betaalt: sleutelgeld. Sleutelgeld vragen is echter niet toegestaan. Je betaalt namelijk iets waarvoor je niets terugkrijgt. Als je sleutelgeld betaald hebt, kun je dit terugvorderen in een juridische procedure. Je moet wel kunnen bewijzen met een kwitantie of getuigenverklaringen dat je betaald hebt.

VERHUIZEN? GEBRUIK DEZE CHECKLIST

Als het eenmaal tijd is om te verhuizen naar je nieuwe woonruimte, denk dan aan het volgende.

■ Schrijf je in bij de gemeente

Als je voor het eerst in Amsterdam komt wonen, ben je verplicht je in te schrijven bij de gemeentelijke basisadministratie (Dienst Persoonsgegevens (DPG) van het stadsdeel waar je gaat wonen). Documenten als een paspoort of een uittreksel uit het bevolkingsregister kun je dan in Amsterdam regelen. De inschrijving is belangrijk voor je studiefinanciering, want hiermee kun je bewijzen dat je uitwonend bent. Bij verhuizingen binnen Amsterdam ben je verplicht je inschrijving te wijzigen bij het stadsdeelkantoor.

■ Geef je adreswijziging door aan de Informatie Beheer Groep

Geef je nieuwe adres door via de website van de IB-Groep. Laat eventueel je thuiswonendenbeurs omzetten naar een beurs voor uitwonenden. Je kunt hiervoor ook het formulier Wijziging Student (WS-formulier) gebruiken.

■ Geef je adreswijziging door aan je universiteit of hogeschool en andere instanties

■ Maak gebruik van de Verhuisservice van TPG Post

Met de Verhuisservice kun je gemakkelijk verschillende instanties informeren over je nieuwe adres. Vraag informatie op het postkantoor.

■ Sluit een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering af

Met een inboedelverzekering verzeker je de spullen in je kamer tegen diefstal, brand of andere schade. Een (wettelijk verplichte) aansprakelijkheidsverzekering dekt de financiële gevolgen van de schade die jij bij iemand anders veroorzaakt. Sommige verzekeringsmaatschappijen bieden speciale studentenpakketten aan met beide verzekeringen.



3.3 ALLES OVER DE HUURPRIJS

In deze paragraaf lees je alles wat je moet weten over de huurprijs van je woning, van de kale huur tot huurverhoging of -verlaging en belastingen.

Kale huur

Kale huur is het bedrag dat je betaalt voor alleen het gebruik van de ruimte, exclusief servicekosten. Om te berekenen of het bedrag dat jij aan kale huur betaalt redelijk is, kun je het landelijke huurpuntenstelsel gebruiken. Het aantal vierkante meters van de kamer en de kwaliteit van de gezamenlijke voorzieningen bepalen hoeveel punten je kamer waard is, en het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs.

Je kunt zelf de punten van je kamer of woning berekenen op de website van het ASW (www.steunpuntwonen.nl) of je kunt een huurteam bij jou in de buurt inschakelen. Dat komt gratis en vrijblijvend bij je langs om de huurprijs te bepalen. Kijk voor het adres bij jou in de buurt op www.huurteams.nl.


Als blijkt dat je te veel huur betaalt, vraag dan aan je verhuurder om huurverlaging. Kom je er met de verhuurder niet uit, dan kun je een beroep doen op de Huurcommissie (zie pagina 22).

Servicekosten

Naast de kale huur betaal je meestal ook servicekosten, onder andere voor gas, water en elektra. Meestal betaal je maandelijks een voorschot op de servicekosten, gebaseerd op een schatting van de kosten over een heel jaar.

De verhuurder is verplicht jaarlijks een overzicht te verschaffen van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Als uit het overzicht blijkt dat de kosten feitelijk hoger zijn geweest, moet je bijbetalen en kan de verhuurder het voorschot aan servicekosten voor het komende jaar verhogen. Blijkt dat het feitelijke verbruik lager is geweest, dan heb je recht op teruggave van het door jou te veel betaalde voorschot en kan de verhuurder het voorschot voor het komende jaar verlagen.

In de wet staat nauwkeurig omschreven welke zaken onder servicekosten kunnen worden gerekend. Andere kosten kunnen via speciale artikelen in het huurcontract of via aparte overeenkomsten aan huurders worden doorberekend. Deze kosten worden vaak 'bijkomende kosten' of 'goederen en diensten' genoemd. Bij het ASW is de folder Richtlijn servicekosten verkrijgbaar, waarin je kunt lezen wat het gemiddelde verbruik van gas, water en elektra is bij kamerwoning.



Denk je dat je te veel servicekosten betaalt en kan de verhuurder het tegendeel niet aantonen? Laat dan de hoogte van de servicekosten toetsen door de huurcommissie (zie bijlage). Ook het huurteam kan je helpen: zie www.huurteams.nl (pagina 22).

BELASTINGEN EN HEFFINGEN

De volgende belastingen en heffingen hebben te maken met het bewonen van een woonruimte: onroerendezaakbelasting (ozb), rioolrecht, afvalstoffenheffing, ingezetenenomslag en verontreinigingsheffing.

Bij onzelfstandige woonruimte hoort de verhuurder al deze aanslagen te ontvangen en te voldoen. Als jij zelf een aanslag ontvangt, is het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden kwijtschelding of vermindering aan te vragen. Wel heeft de verhuurder het recht de kosten naar verhouding aan jou door te berekenen als vergoeding voor 'bijkomende leveringen en diensten'.

De ozb bestaat uit een eigenarengedeelte en een gebruikersgedeelte. Meestal ontvangt de verhuurder beide aanslagen (onzelfstandige woonruimte), maar het is ook mogelijk dat jij een aanslag voor het gebruikersgedeelte ontvangt (zelfstandige woonruimte).

Soms krijgen bewoners van een studentenhuus zonder hospita de afvalstoffenheffing rechtstreeks opgelegd. Teken dan ook bezwaar aan. Als je niet zelfstandig woont, moet de aanslag naar de eigenaar gaan.

Bij alle belastingen en heffingen staat op het aanslagbiljet vermeld onder welke voorwaarden het eventueel mogelijk is kwijtschelding of vermindering aan te vragen. Dit geldt alleen bij zelfstandige eenheden.



HULP VOOR HUURDERS: HUURCOMMISSIE EN HUURTEAMS

Huurcommissie

Heb je een geschil met je verhuurder over de huurprijs, de servicekosten of ernstige onderhoudsgebreken? De huurcommissie onderzoekt, doet uitspraken en verstrekt informatie. De bemiddelingskosten bedragen € 11,-. Bij de huurcommissie kun je niet terecht voor de beoordeling van de hoogte van overnamekosten, borg en dergelijke. De huurcommissie oordeelt ook niet in geschillen over andere huurrecht kwesties. Meer informatie vind je op www.huurcommissie.nl

Huurteams

Voor advies en ondersteuning bij alle huurcommissieprocedures kun je in Amsterdam terecht bij een van de huurteams. De huurteams helpen je gratis en vrijblijvend bij al je problemen met de huurprijs, maar ook bij vragen over servicekosten en onderhoudsklachten. Kijk voor het adres bij jou in de buurt op www.huurteams.nl.

Huurverhoging

Het ministerie van VROM stelt elk jaar een wettelijk percentage vast waarmee de kale huurprijs verhoogd mag worden. De verhuurder mag één keer per jaar de kale huur met dit percentage verhogen, zolang de huurprijs van de kamer niet boven de maximale huurprijs uitkomt. Als de huur verhoogd wordt, moet je de aankondiging daarvan minimaal twee maanden van tevoren ontvangen. Als de verhoging meer is dan het jaarlijks vastgestelde percentage (in 2005 2,7 procent), dan moet de verhuurder dat motiveren.

Als na een huurverhoging blijkt dat je te veel betaalt of als er iets anders niet klopt, vraag dan aan je verhuurder hoe het zit. Kom je er met je verhuurder niet uit, dan kun je bezwaar maken bij de huurcommissie. Laat binnen zes weken nadat de nieuwe huurprijs is ingegaan, schriftelijk aan je verhuurder weten dat je bezwaar maakt bij de huurcommissie. Hiervoor kun je op www.huurcommissie.nl (onder 'Vraag en antwoord') een formulier downloaden of je kunt terecht bij het huurteam.

Huurverlaging

Je kunt huurverlaging aanvragen als je denkt dat je te veel huur betaalt, dus als de kale huurprijs boven de maximale huurprijs ligt. Dit werkt als volgt: laat binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst de huurprijs toetsen door de huurcommissie. Deze bepaalt wat een redelijke huur is. Als je te veel betaalt, kun je het te veel betaalde bedrag terugkrijgen.

Ook ná zes maanden kun je nog een procedure tot huurverlaging starten, maar deze is ingewikkelder en duurt langer. Bovendien gaat in dit geval de lagere huurprijs die de huurcommissie vaststelt, pas in vanaf het moment dat je de huurverlaging hebt aangevraagd. Je kunt dus geen geld terugkrijgen. Kijk voor huurverlaging bij onderhoudsklachten op pagina 25.

All-inhuur

Soms huur je een kamer voor een zogenoemde all-inhuurprijs. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de kale huur en de bijkomende kosten. Je weet dan niet hoeveel je aan huur betaalt en hoeveel aan voorschot op de servicekosten.

Daarom kun je altijd bezwaar maken tegen een all-inprijs bij de huurcommissie. Ben je er niet zeker van dat je een all-inhuur betaalt, ga dan even met je huurcontract naar het huurteam. Kijk op www.huurteam.nl.

Huursubsidie

Huursubsidie is een bijdrage in de huurlasten. Je kunt huursubsidie aanvragen als je huurder bent van een zelfstandige woonruimte: je hebt een eigen keuken, toilet en voordeur. Als je een kamer huurt, heb je geen recht op huursubsidie, behalve als je in wooneenheid woont die het ministerie van VROM heeft aangewezen. Of dat laatste zo is, kun je navragen bij je verhuurder.

Of je in aanmerking komt voor huursubsidie, hangt af van de huurprijs:

- Als huurder van 18 t/m 22 jaar kom je in aanmerking, als de kale huur plus een deel van de servicekosten niet hoger is dan € 331,78.
- Als huurder van 23 t/m 65 jaar kom je in aanmerking voor huursubsidie, als de kale huur plus een deel van de servicekosten niet hoger is dan € 508,92.

Andere voorwaarden om subsidie te ontvangen hebben te maken met je vermogen en je inkomen. De aanvraag van huursubsidie gaat via het ministerie van VROM. Je kunt een aanvraagformulier verkrijgen bij de Dienst Wonen (www.wonen.amsterdam.nl) of kijk voor meer informatie op www.vrom.nl.

LET OP: vanaf 1 januari 2006 neemt de Belastingdienst de uitvoering van de huursubsidie over van het ministerie van VROM. huursubsidie heet dan huurtoeslag. zie ook www.toeslagen.nl.



3.4 RECHTEN EN PLICHTEN

Zodra je een huurovereenkomst met de verhuurder hebt getekend, gelden er voor beide partijen rechten en plichten:

- Je moet de huur op tijd betalen. Daar heeft de verhuurder recht op. Bij het aangaan van de huurovereenkomst spreek je met de verhuurder af wanneer je de huur betaalt.
- De verhuurder en jij hebben recht op privacy. De verhuurder mag niet zomaar in je kamer komen, maar moet eerst aanbellen of kloppen. Jij mag op jouw beurt de ruimten die de verhuurder voor zichzelf heeft, niet zomaar betreden. Verder mag je uitsluitend zijn spullen gebruiken, als dat is afgesproken. Het is belangrijk dit van tevoren schriftelijk vast te leggen.
- Jij en de verhuurder mogen elkaar en anderen geen overlast bezorgen.
- Je hebt als huurder recht op huurbescherming (zie pagina 26).
- Als je schade veroorzaakt aan de woning of de inboedel, heeft de verhuurder recht op schadevergoeding. Dat geldt ook voor schade die jouw bezoek aanricht.
- De verhuurder heeft alleen recht op toegang tot de kamer die hij aan jou verhuurt, als dat noodzakelijk is om zijn verhuurtaken uit te voeren, zoals onderhoudswerkzaamheden. Hieraan moet je je medewerking verlenen. De verhuurder moet wel eerst een afspraak met jou maken.
- De verhuurder moet ervoor zorgen dat je de voorzieningen die bij jouw kamer horen dag en nacht kunt gebruiken. Dat geldt bijvoorbeeld voor het gebruik van wc en douche, maar ook voor de gemeenschappelijke ruimte, als je daarvoor betaalt.
- Als huurder mag je de kamer naar eigen inzicht inrichten, verven en behangen. Verder mag je wijzigingen aan je kamer aanbrengen als die zonder noemenswaardige kosten voor de verhuurder weer ongedaan gemaakt kunnen worden. Voor alle andere wijzigingen heb je de toestemming van de verhuurder nodig. Vraag hem schriftelijk om deze toestemming en overleg over de randvoorwaarden. Als je de kamer met toestemming van de verhuurder permanent verbetert, kun je bij vertrek uit de woonruimte een vergoeding vragen voor deze verbetering.
- Je moet de kamer tegen het einde van de huurovereenkomst schoon opleveren. Een opnamestaat is belangrijk. Dit is een document waarin de staat van de kamer bij het begin van de huurovereenkomst wordt beschreven. Je moet de kamer minstens in dezelfde staat opleveren als in de opnamestaat beschreven is.
- Jij en de verhuurder zijn beiden verantwoordelijk voor het onderhoud. Meer daarover lees je hierna.

Onderhoud

De verhuurder is verplicht het groot onderhoud voor zijn rekening te nemen; de huurder moet voor het klein onderhoud zorgen. Sommige verhuurders regelen klein onderhoud tegen betaling, bijvoorbeeld via de servicekosten. Onder klein onderhoud valt alles wat door dagelijks gebruik kan slijten of kapot kan gaan. Denk bijvoorbeeld aan:

- repareren van deurklinken en -sloten;
- vervangen van gebroken ruiten;
- vervangen van kapotte lampen.

Voorbeelden van groot onderhoud zijn:

- uitvoeren van buitenschilderwerk;
- dakreparaties;
- uitvoeren van onderhoud aan houtwerk van kozijnen en ramen;
- herstellen van toiletspot, verrotte vloeren, etc.

Achterstallig onderhoud

Voldoet de verhuurder niet aan zijn onderhoudsverplichtingen? Vraag hem dan eerst of hij het onderhoud alsnog wil uitvoeren. Doet hij dat niet, dan moet je hem daar met een brief nogmaals op wijzen. Je moet de klachten dan schriftelijk melden. De verhuurder heeft afhankelijk van de klachten veertig werkdagen de tijd om de klachten te verhelpen. Doet hij dat niet, dan kun je een verzoekschrift indienen bij de huurcommissie: met hulp van het huurteam kun je een verzoek tot huurverlaging indienen bij de commissie (zie pagina 22).

Als de commissie het eens is met de klachten, kan de huur met een bepaald percentage verlaagd worden, afhankelijk van de ernst van de klachten. Daarnaast zijn er nog meer mogelijkheden om achterstallig onderhoud aan te kaarten. Voor meer informatie hierover kun je terecht bij het huurteam of bij het ASW.



Belangenbehartiging en voorlichting

Verschillende organisaties behartigen de belangen van huurders.

Een overzicht:

- De ASVA en de SRVU komen op voor de belangen van studenten in Amsterdam. Bij beide kun je terecht met vragen en klachten op het gebied van onderwijs, belasting, studiefinanciering én huisvesting.
- Het ASW heeft ook veel (gratis) folders en ander informatiemateriaal. Telefonisch, per e-mail en op het inloopspreekuur kun je ook je persoonlijke vragen over huren voorleggen.
- De huurdersvereniging Amsterdam (HA) behartigt de belangen van alle huurders in Amsterdam, dus ook die van studenten. Bij de HA kun je terecht met al je vragen over woonbeleid en met woonkwesties waarvan jij vindt dat er nodig iets aan moet gebeuren.
- De Nederlandse Woonbond is de landelijke vereniging van huurders en woningzoekenden. Je kunt er terecht met vragen over huren, maar dan moet je wel eerst lid worden. Dat kost € 23,80 per jaar.

Beëindiging van de huurovereenkomst en huurbescherming

Als de verhuurder van je kamer de huurovereenkomst wil beëindigen, heb je recht op huurbescherming. De verhuurder is verplicht om zich aan strikte wettelijke regels te houden, als hij de huurovereenkomst eenzijdig wil beëindigen. De opzegtermijn voor de verhuurder is in ieder geval drie maanden, en daar komt nog een maand extra bij voor elk jaar dat je de kamer hebt gehuurd (tot een maximum van zes maanden). Je hoeft als kamerhuurder een huuropzegging door de verhuurder niet zomaar te accepteren. Met vragen kun je terecht bij het spreekuur van het ASW. Zo nodig is het Juridisch Loket beschikbaar voor gratis informatie en advies. Heb je rechtskundige bijstand nodig, neem dan contact op met het Advocatenkantoor Rechtshulp Amsterdam (zie bijlage).

Als jij en de verhuurder allebei de huurovereenkomst willen beëindigen, is er geen probleem. Er gelden dan geen verdere regels.

Als je als huurder je kamer wilt opzeggen, heb je een opzegtermijn die gelijk is aan één betalingstermijn. De minimale betalingstermijn is één maand, de maximale termijn is drie maanden.

De verhouding tussen huurder en verhuurder is op papier goed geregeld, maar kan in de praktijk toch tot vervelende situaties leiden. Het is belangrijk om zo veel mogelijk afspraken op papier vast te leggen, in verband met mogelijke juridische problemen.

Huuropzegging van een corporatiekamer of een studentenhuis

Als je een kamer huurt van een corporatie of in een studentenhuis, mag de verhuurder alleen opzeggen op grond van een van de redenen die in de wet genoemd zijn. De belangrijkste redenen zijn:

- Je hebt je niet als een goede huurder gedragen (je hebt bijvoorbeeld de huur niet betaald of overlast bezorgd).
- De verhuurder heeft jouw kamer dringend nodig voor eigen gebruik (bijvoorbeeld in geval van een renovatie).

Als je niet akkoord gaat met de huuropzegging van je kamer, meld je dat in een aangetekende brief aan de verhuurder. Houd zelf een kopie. De verhuurder moet vervolgens aan de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. De rechter beoordeelt de genoemde redenen en bekijkt welke belangen het zwaarst wegen.

Campuscontracten: huurovereenkomst voor beperkte duur

De Amsterdamse corporaties verhuren hun studentenwoningen tegenwoordig op tijdelijke basis. Dat gebeurt op grond van een zogeheten campuscontract. Dit houdt in dat je de kamer of studentenwoning moet verlaten binnen een half jaar nadat je je studie hebt beëindigd.

Huuropzegging van een hospita kamer

Voor hospita kamers gelden bijzondere regels. In de eerste negen maanden nadat de huurovereenkomst is aangegaan, kan de verhuurder zonder opgaaf van redenen de huur opzeggen. Eigenlijk zijn die eerste negen maanden een proeftijd voor de huurder. De verhuurder moet in deze 'proeftijd' altijd schriftelijk opzeggen en heeft een opzegtermijn van drie maanden. Ook als je niet akkoord gaat, eindigt de huurovereenkomst zonder tussenkomst van de rechter. Je kunt natuurlijk juridische stappen ondernemen, maar het is moeilijk om zo'n procedure te winnen.

Na afloop van de negen maanden geldt voor de kamerbewoner in principe de normale huurbescherming. De hospita kan de huur uitsluitend opzeggen op grond van de in de wet genoemde redenen. Wel heeft een hospita nog een extra opzeggrond: zij mag de huur opzeggen, als zij meent dat haar belangen bij het stoppen met het verhuren zwaarder wegen dan de belangen van de huurder. Dit zal niet zo snel gebeuren, maar door deze extra opzeggrond is het voor een hospita makkelijker om de huur op te zeggen dan voor een verhuurder van een studentenhuis.

Als de hospita zelf huurder is van de woning en de huurovereenkomst tussen de hoofdverhuurder en de hospita wordt beëindigd, dan is de



hoofdverhuurder niet verplicht de kamer aan jou te blijven onderverhuren (zie ook onderverhuur en illegale bewoning, pagina 29).

Huuropzegging van een tijdelijke kamer of woning

Een tijdelijke kamer of woning huur je voor een bepaalde periode, maar je hoeft na die periode niet automatisch de kamer te verlaten. Of je eruit moet, hangt af van de reden waarom de kamer tijdelijk verhuurd wordt. In de volgende situaties moet je wél de kamer uit na afloop van de overeengekomen periode:

- De verhuurder van jouw kamer heeft het huis niet eerder zelf bewoond of verhuurd en gaat na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst zelf in het huis wonen.
- Je hebt een onderhuurovereenkomst met de huurder en deze gaat na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst zelf weer in de kamer of woning wonen.
- De verhuurder heeft met de vorige huurder afgesproken dat deze huurder na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst weer in de kamer gaat wonen.

Als niet aan een van deze voorwaarden wordt voldaan, is er geen sprake van tijdelijke verhuur. Je kunt dan proberen een beroep te doen op huurbescherming om te voorkomen dat je de kamer moet verlaten na afloop van de afgesproken huurperiode. Uit het huurcontract moet dan blijken of aan de voorwaarden voor tijdelijke verhuur is voldaan.

Er is nog een andere manier om tijdelijk te huren. De gemeente kan gebouwen (bijvoorbeeld kantoren) aanwijzen die tijdelijk voor kamerverhuur gebruikt kunnen worden. Op die manier kan de gemeente ook woningen of wijken tijdelijk voor bijvoorbeeld kamerverhuur bestemmen, in afwachting van sloop- of renovatieplannen. Huur je zo'n kamer, dan staat vooraf vast dat de huurperiode tijdelijk zal zijn.

Wat gebeurt er als het huis wordt verkocht?

Vaak denken kamerhuurders dat zij hun kamer kwijtraken, als het huis wordt of is verkocht. Maar de verkoop van een huis is geen wettelijke opzeggrond. De koper moet jou als huurder 'overnemen'. De afspraken die je hebt gemaakt met de voormalige verhuurder gelden ook tussen jou en de nieuwe eigenaar. Bovendien kan de koper de eerste drie jaar na aankoop van het huis de huur niet opzeggen op grond van dringend eigen gebruik.

4. Zelf verhuren

Als student heb je meestal de rol van huurder. Als je zelf je kamer in onderhuur aanbiedt of (een gedeelte van) je woning verhuurt, ben je tegelijk huurder en verhuurder. Bij zelf verhuren kun je met twee situaties te maken krijgen. Verhuren van woonruimte terwijl je zelf tijdelijk ergens anders woont en verhuren van een deel (kamer) van je eigen woonruimte.

Onderverhuren

Ga je stage lopen of wil je op reis? Dan kun je je kamer onderverhuren. Op die manier heb je bij terugkeer weer een kamer, wordt de huur doorbetaald en kun je een andere kamerzoeker blij maken met een tijdelijk onderkomen.

Als je je kamer gaat onderverhuren of je gaat een gedeelte van je woning onderverhuren, houd dan rekening met het volgende:

- Heb je een studentenkamer, dan mag je je kamer verhuren, als er geen verbod op onderverhuur in je huurcontract staat. Neem daarom altijd eerst contact op met je verhuurder, als je je kamer wilt onderverhuren. Staat er een verbod op onderverhuur in het huurcontract, dan kun je de verhuurder om een ontheffing van deze regel vragen.
- Zorg ervoor dat de onderhuur in een speciaal daarvoor bestemd onderverhuurcontract wordt vastgelegd. Als hoofdhuurder ben jij verantwoordelijk. Maak dus duidelijke afspraken over de hoogte van de huurprijs, de periode van onderhuur, het gebruik van spullen, telefoon, naheffingen voor elektriciteit en water, enzovoort. Standaard onderverhuurcontracten zijn verkrijgbaar bij het ASW en de Nederlandse Woonbond.
- Je mag een gedeelte van een woning onderverhuren, als je zelf ook in de woning blijft wonen. In principe mag je geen zelfstandige woningen onderverhuren, tenzij de verhuurder en de Dienst Wonen daarvoor toestemming hebben gegeven. Dit heet huisbewaring. Voor meer informatie over huisbewaring kun je terecht bij de Dienst Wonen (www.wonen.amsterdam.nl).



TIPS BIJ TIJDELIJKE ONDERVERHUUR

- Vraag om een kopie van het paspoort van de onderhuurder.
- Maak ook een opnamestaat. Hierop worden de staat van de kamer en eventuele gebreken (zoals scheuren en gaten) vastgelegd. Op die manier kan er achteraf geen onduidelijkheid bestaan over eventuele schade.
- Maak een inventarislijst van de spullen die in je kamer staan.
- Je kunt je huisgenoten vragen een oogje in het zeil te houden. Anders is het misschien handig iemand als beheerder aan te stellen die je kamer in de gaten houdt en vragen van de onderhuurder kan beantwoorden.

Degene aan wie je je kamer of een gedeelte van je woning onderverhuurt, heeft recht op huurbescherming. De huurbescherming geldt voor de overeenkomst tussen jou en de onderhuurder. Als de huurovereenkomst tussen jou en jouw hoofdverhuurder wordt beëindigd, dan heeft de onderhuurder van jouw kamer geen recht op huurbescherming ten opzichte van de hoofdverhuurder. Ook is de hoofdverhuurder niet verplicht de onderhuurovereenkomst over te nemen. De onderhuurder zal dan uit jouw kamer moeten.

Van onderhuur van een zelfstandige woning is sprake, als de huurder van de woning de gehele woning onderverhuurt en zelf ergens anders gaat wonen. Een onderhuurder van een zelfstandige woning heeft wel recht op huurbescherming. Als de huurovereenkomst tussen jou en je verhuurder eindigt, is het soms mogelijk dat de overeenkomst die jij met de onderhuurder had, voortgezet wordt met de verhuurder.

Onderhuren

Ga je zelf tijdelijk in een kamer of woning van een ander wonen, let dan op het volgende:

- Een huurder mag zijn kamer of zelfstandige woning aan een ander in huisbewaring geven, als hij daarvoor toestemming heeft van de verhuurder en bij een zelfstandige woning ook van de gemeente. Als onderhuurder krijg je een contract waarin je kunt zien of er bezwaren zijn tegen onderhuur. De regels voor huisbewaring kun je navragen bij de Dienst Wonen.
- Maak goede afspraken met de huurder over de betaling van huur en telefoonkosten en over het gebruik van zijn spullen. Je kunt ook vragen om een inventarislijst van de huurder, zodat je geen onenigheid kunt krijgen over al dan niet ontbrekende spullen.

- De huurder en verhuurder zijn beiden gebonden aan de begin- en einddatum van de huurperiode.
- Leg afspraken op papier vast. Hoewel een mondelinge overeenkomst wettelijk voldoet, is het in de praktijk vaak moeilijk te bewijzen dat zo'n overeenkomst bestaat. Met een schriftelijke overeenkomst kun je bewijzen dat je toestemming hebt gekregen om in de kamer te wonen. Heb je niets op papier staan, dan kan dat tot veel problemen leiden. In het uiterste geval kun je zelfs uit de kamer worden gezet.

Verhuren

Als je een koopwoning bezit of als je ouders die voor je hebben gekocht, wil je misschien een deel van de woning verhuren. Wanneer je je eigen huis per kamer wilt gaan verhuren, moet je daarvoor toestemming vragen aan het college van burgemeester en wethouders. Meer informatie hierover kun je verkrijgen bij Dienst Wonen.

Meer informatie en advies

Op www.kamerover.nl kun je veel informatie vinden over het verhuren van een kamer. Bij het ASW, de ASVA en de SRVU is een gids voor kamerverhuurders verkrijgbaar.



Bijlage: adressen en websites

StudentenWoningWeb

Telefoon 020 - 621 45 00
020 - 543 11 00
E-mail info@studentenwoningweb.nl
Website www.studentenwoningweb.nl

WoningNet regio Amsterdam

Adres Postbus 158, 1380 AD Weesp
Telefoon 0900 - 2023072 (informatielijn)
0900 - 2023072 (reactielijn)
Website www.woningnet.nl

Woonstichting De Key

Adres Hoogte Kadijk 179, 1018 BK Amsterdam
Openingstijden: maandag t/m donderdag van 8.30 tot 16.30
uur, vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur
Postadres Postbus 2643, 1000 CP Amsterdam
Telefoon Algemeen: 020 - 621 4333
Studentenhuisvesting: 020 - 621 45 00
E-mail student@dekey.nl
Website www.dekey.nl

DUWO-Amsterdam

Adres Spinozastraat 51-53, 1018 HJ Amsterdam
Openingstijden: maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur
Telefoon 020 - 344 95 44
Fax 020 - 625 73 54
E-mail amsterdam@duwo.nl
Website www.duwo.nl

DUWO-Amstelveen (Intermezzo)

Adres Uilenstede 108, 1183 AM Amstelveen
Openingstijden maandag t/m donderdag van 8.30 tot 17.00
uur, vrijdag van 8.30 tot 12.30
Postadres Postbus 54, 2600 AB Delft
Telefoon 020 - 543 11 00
Fax 020 - 543 11 01
E-mail amstelveen@duwo.nl
Website www.duwo.nl



Ymere Student & Wonen

Adres Mauritskade 17a, 1091 GC Amsterdam
Openingstijden: maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur
Postadres Postbus 94278, 1090 GG Amsterdam
Telefoon 020 - 561 97 11
Fax 020 - 663 08 29
E-mail studentenwonen@ymere.nl
Website www.ymere.nl

ASVA Studentenunie Kamerbureau

Adres Service- en Informatiecentrum UvA, Binnengasthuisstraat 9
1012 ZA Amsterdam
Telefoon 020 - 525 31 36
Fax 020 - 622 57 72
E-mail kamerbureau@asva.uva.nl
Website www.asva.uva.nl/kamerbureau

SRVU kamerbureau

Adres De Boelelaan 1083a, VU W&N-gebouw
Kamer N-096, 1081 HV Amsterdam
Openingstijden: maandag t/m vrijdag van 12.30 tot 15.30 uur
Telefoon 020 - 598 94 24
Fax 020 - 598 94 23
E-mail kamerbureau@srvu.org
Website www.srvu.org

CASA Academica

Adres James Wattstraat 75, 1097 DL Amsterdam
Telefoon 020 - 665 71 81
Fax 020 - 663 03 79
E-mail students@casa400.nl
Website www.studentencasa400.nl

Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW)

Adres Nieuwezijds Voorburgwal 32, 1012 RZ Amsterdam
Spreekuur: maandag t/m woensdag van 10.00 tot 12.30 uur,
donderdag van 19.00 tot 21.00 uur
Receptie: maandag t/m donderdag
van 9.00 tot 17.00 uur, vrijdag van 9.00 tot 13.00 uur
Telefoon 020 - 523 01 30
Fax 020 - 638 29 76
E-mail info@steunpuntwonen.nl
Website www.steunpuntwonen.nl

Informatiecentrum De Zuiderkerk

Adres Zuiderkerkhof 72, 1011 WB Amsterdam
Openingstijden: maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 16.00 uur
Telefoon 020 - 680 6806
Fax 020 - 552 7611
E-mail wooninformatie@wonen.amsterdam.nl
Website www.wonen.amsterdam.nl of
www.zuiderkerk.amsterdam.nl

Huurdersvereniging Amsterdam

Telefoon 020 - 620 68 82
E-mail info@huurdersvereniging-amsterdam.nl
Website www.bewoners.net/ha

Woonbond

Adres Nieuwe Achtergracht 17, 1018 XV Amsterdam
Telefoon 020 - 551 77 00
Fax 020 - 551 77 99
E-mail info@woonbond.nl
Website www.woonbond.nl

Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen

Adres Jodenbreestraat 25, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam
Website www.wonen.amsterdam.nl
Zie ook informatiecentrum De Zuiderkerk

Ministerie van VROM

Adres Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres Postbus 20951, 2055 EZ Den Haag
Telefoon 0800 - 488 77 82 (informatielijn huursubsidie)
Website www.vrom.nl

Huurcommissie

Adres Havengebouw, De Ruijterkade 7, 1013 AA Amsterdam
Inloepsprekuur: dinsdag en donderdag van 14.00 tot 16.00 uur
Postadres Postbus 16495, 2500 BL Den Haag
Telefoon 0800 - 488 72 43 (telefonisch spreekuur op werkdagen van
8.30 - 17.30 uur)
Website www.huurcommissie.nl



Stayokay Amsterdam Stadsdoelen

Adres Kloveniersburgwal 97, 1011 KB Amsterdam
Telefoon 020 - 624 68 32
Fax 020 - 639 10 35
E-mail stadsdoelen@stayokay.com
Website www.stayokay.com

Stayokay Amsterdam Vondelpark

Adres Zandpad 5, 1054 GA Amsterdam
Telefoon 020 - 589 89 96
Fax 020 - 589 89 55
E-mail vondelpark@stayokay.com
Website www.stayokay.com

Gaasper Camping Amsterdam

Adres Loosdrechtdreef 7, 1108 AZ Amsterdam
Telefoon 020 - 696 73 26
Fax 020 - 696 93 69
Website www.gaaspercamping.nl

Camping Zeeburg

Adres Zuider IJdijk 20, 1095 KN Amsterdam
Telefoon 020 - 694 44 30
Fax 020 - 694 62 38
E-mail info@campingzeeburg.nl
Website www.campingzeeburg.nl

Camping Vliegenbos

Adres Meeuwenlaan 138, 1022 AM Amsterdam
Telefoon 020 - 636 88 55
Fax 020 - 632 27 23
Website www.vliegenbos.com

Camping Het Amsterdamse Bos

Adres Kleine Noorddijk 1, 1187 NZ Amstelveen
Telefoon 020 - 641 68 68
Fax 020 - 640 23 78
E-mail info@campingamsterdamsebos.com
Website www.campingamsterdamsebos.com

Handicap en Studie

Adres Christiaan Krammlaan 2, 3571 AX Utrecht
Postadres postbus 222, 3500 AE Utrecht
Telefoon 030 - 275 33 00
Fax 030 - 275 33 09
E-mail algemeen@handicap-studie.nl
Website www.handicap-studie.nl

Kraakspreekuur

Spreekuur op afspraak via de e-mail
E-mail studenten@squat.net
Website www.squat.net/studenten

Zwerfkei Bewaring B.V.

Adres Stadionweg 70, 1077 SP Amsterdam
Telefoon 020 - 622 08 08
Fax 020 - 622 34 08

Het Juridisch Loket

Adres Wibautstraat 3, 1091 JH Amsterdam
Telefoon 0900 - 8020 (10 cent per minuut)
Website www.hetjl.nl

Advocatenkantoor Rechtshulp Amsterdam

Adres Spuistraat 10, 1012 TS Amsterdam
Telefoon 020 - 520 51 00

Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag

Telefoon 020 - 523 01 99
Fax 020 - 638 29 76
E-mail meldpunt@uurteams.nl



Gemeente Amsterdam

Dienst Wonen

Bezoekadres:

Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postadres:

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Telefoon 020 552 7511

E-mail: communicatie@wonen.amsterdam.nl

Internet: www.wonen.amsterdam.nl