

Wilt u een kamer huren van iemand die een woning van UWOON huurt? Dat is in veel gevallen mogelijk. Het huren van een kamer kan voordelen hebben. De huurprijs ligt in veel gevallen lager dan de prijs van een hele woning. Bovendien hoeft u zich voor een kamer niet in te schrijven als woningzoekende; u kunt rechtstreeks afspraken maken met een onderverhuurder. Het huren van een kamer (zogenoemde 'onzelfstandige woonruimte') bij een huurder van UWOON heeft een aantal consequenties. Lees deze folder daarom goed, als u onderhuur overweegt.

Hoe werkt onderverhuur?

Bij onderverhuur zijn drie partijen betrokken. De verhuurder (UWOON) verhuurt aan iemand een woning. Deze persoon is daarmee de hoofdhuurder. Hij verhuurt vervolgens een deel van de woning aan u, de onderhuurder. De hoofdhuurder wordt daarmee tevens onderverhuurder. UWOON heeft een huurovereenkomst met de hoofdhuurder. Tussen u en de hoofdhuurder is er ook een huurovereenkomst: de onderhuur-overeenkomst. Tussen u en UWOON bestaat geen verbintenis. De hoofdhuurder van de woning blijft zelf aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden van UWOON. U bent verantwoordelijk voor de afspraken die u met uw hoofdhuurder heeft gemaakt.

Geen inwoning

Onderhuur is geen inwoning. Bij onderhuur is sprake van een zakelijke relatie. U betaalt iemand om in zijn woning te mogen wonen. Als u kosteloos bij iemand komt wonen (bijvoorbeeld als partner), dan is er sprake van inwoning. Overigens moet u ook voor inwoning toestemming vragen bij UWOON.

Bij inwoning kan na twee jaar medehuurderschap worden aangevraagd. Onderhuur geeft geen recht op medehuurderschap.



Hoe vind ik een kamer?

Een kamer is op verschillende manieren te vinden. Misschien kent u persoonlijk een huurder van UWOON die een kamer wil onderverhuren. Ook zijn er diverse websites waar verhuurders kamers aanbieden, zoals www.kamers.nl, www.kamerhuren.nl, www.kamertje.nl. Daarnaast mogen onderverhuurders een advertentie plaatsen in de hal van de UWOON-vestiging. Wij bieden die mogelijkheid als service; UWOON heeft verder geen bemiddelende rol tussen u en een onderverhuurder.

Toestemming UWOON

De hoofdhuurder mag een gedeelte van zijn woning onderverhuren na schriftelijke toestemming van UWOON. Krijgt de hoofdhuurder toestemming voor onderverhuur, dan is dat in eerste instantie voor 6 maanden. Verloopt alles na 6 maanden naar tevredenheid van de hoofdhuurder en UWOON, dan mag het onderhuurcontract worden omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd. Uiteraard kunt u als onderhuurder zelf besluiten de huur op te zeggen als de onderhuur u niet bevalt.

De huurovereenkomst met uw onderverhuurder

Als onderdeel van de toestemming van UWOON moet er tussen u en de hoofdhuurder een schriftelijke onderhuurovereenkomst worden opgesteld. De overeenkomst maakt ieders rechten en plichten duidelijk en voorkomt misverstanden. De hoofdhuurder stelt de onderhuurovereenkomst in overleg met u op.

Zo is één van uw rechten als onderhuurder, dat de onderverhuurder uw kamer niet zomaar mag betreden. Hij mag in uw kamer komen, maar alleen overdag en op een redelijk tijdstip. Bovendien moet hij dit vooraf aankondigen.

Huurbescherming en opzegtermijn

Ook onderhuurders hebben huurbescherming. Maar als de hoofdhuurder de huurovereenkomst met ons beëindigt, dan is UWOON niet verplicht de onderhuurovereenkomst van de kamer (of andere onzelfstandige woonruimte) over te nemen. Als onderhuurder moet u dan de woonruimte ook verlaten.

Wettelijk gelden de eerste 9 maanden bij onderverhuur als een soort proeftijd. In deze periode kan de onderverhuurder de onderhuur zonder opgaaf van redenen opzeggen. Wel moet hij een opzegtermijn van minimaal 3 maanden in acht nemen. Na 9 maanden geldt de reguliere huurbescherming. De opzegtermijn is dan minimaal 3 maanden en wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de onderhuurder ononderbroken heeft gehuurd (tot een maximum van 6 maanden).

Huurtoeslag

Huurders van een kamer hebben geen recht op huurtoeslag, tenzij het gaat om begeleid wonen of groepswonen voor ouderen. Wellicht ontvangt de hoofdhuurder van de woning, de persoon waar u de kamer van huurt, wel huurtoeslag. U heeft dan geen recht (op een deel van) deze vergoeding.

Huurprijs en huurverhoging

De onderverhuurder bepaalt zelf de prijs waarvoor hij een kamer wil verhuren en u bepaalt of u deze prijs wilt betalen. De onderverhuurder mag echter niet de maximale huurprijs overschrijden, die met een puntensysteem berekend kan worden voor onzelfstandige woonruimte (kamers). Als u en de onderverhuurder het oneens zijn over de hoogte van de huurprijs, kunt u de Huurcommissie inschakelen.