



Huurdersvereniging
Bodegraven

NIEUWSBRIEF

november 2025

HUURDERSVERENIGING BODEGRAVEN

Bodelolaan 20 2411 VR Bodegraven [Tel:0172-532295](tel:0172-532295)

Website: www.huurdersverenigingbodegraven.nl

E-mail: hvbodegraven@ziggo.nl

(Voor op- en aanmerkingen houden we ons aanbevolen (opbouwende kritiek is altijd welkom.)

Van de voorzitter

Even terug kijkend op de jaarvergadering.

Opkomst was iets minder als het jaar er voor, maar als bestuur kunnen we toch wel blij zijn met de opkomst.

De kascontrole commissie is ook op pijl en we kunnen de contributie nog op deze prijs houden.

Bestuursverkiezing was eigenlijk een hamer stuk, daar voor onze dank.

Mona is nu al aardig ingeburgerd en dat geeft toch weer wat zekerheid En de aanwas met hopelijk een aspirant bestuurslid die in de toekomst misschien aan sluit in het bestuur.

Maar er kunnen nog meer bij hoor.

Deze keer hadden we als gast spreker Mounaim Abdelkhalki hoofd Mozaïek Wonen.

Als bestuur denken we het met hem getroffen te hebben, veel draag vlakken met elkaar. Wij denken dat hij op vele vragen een antwoordt heeft gegeven, al was het soms niet direct maar dan in een later stadium.

Ja de vakantie is weer voorbij hopende dat een ieder een goede tijd heeft gehad het zij thuis of er buiten.

Het bestuur heeft ook vakantie in de maand juli en augustus, spoed gevallen nemen we wel op.

Er is voor ons een nieuw aanspreek punt gekomen tussen de directie en de huurdersvereniging. Met dhr.

Ron Piepers, we gaan er van uit dat het een verbetering is in de communicatie met Mozaïek Wonen.

Er zijn ook twee thema bijeenkomsten geweest wat soms wel leerzaam was.

Onze koepel vergaderingen waren 5 maal per jaar en dit is terug gebracht naar 2.

Dat is tot slot nog even te weinig gebleken voor ons, de tijd er tussen was te lang het is nu weer terug bijgesteld naar 5.

Tot slot nog even Tessa Brouwer heeft Mozaïek verlaten. De opvolger is Frank Meulenbroek geworden die al vele jaren werkzaam is bij Mozaïek Wonen.

Als bestuur zijn we zeer content met hem, Frank is er ook voor de bewoners wat zo belangrijk is.

DRINGENDE OPROEP

Zoals we allen wel weten, een vereniging kan alleen bestaan als er een goed functionerend bestuur is. Ons huidige bestuur, met name de functies voorzitter, secretaris en penningmeester, bestaat in deze samenstelling al vele jaren. Door leeftijd en o.a. meer dan 25 jaar deelname aan het bestuur, zullen over een 2 tal jaren deze bestuursleden op de genoemde cruciale posten, terugtreden. We zijn dan ook dringend op zoek naar vervanging.

Onze vraag hierbij, wilt u zich beschikbaar stellen voor ons bestuur, meldt u zich dan aan op onze website, huurdersverenigingbodegraven.nl of via e-mail hvbodegraven@ziggo.nl. Ook kunt u zich telefonisch wenden tot: J. de Bleker Voorzitter tel. 0348-688322

J. van der Born Secretaris tel. 0172-611173

W.J. den Oudsten Penningmeester tel. 0172-616608

We bieden u een boeiende ervaring. U krijgt een gedegen opleiding. De terugtredende bestuursleden blijven altijd beschikbaar voor ondersteuning.

Woonlasten blijven stijgen

De huren zijn in twee jaar tijd met bijna 10% gestegen. Al onze argumenten om de huurverhoging in 2025 te matigen werden door Mozaïek Wonen terzijde geschoven. Op een aantal argumenten werd zelfs niet ingegaan. Helaas staan de volgende stijgingen van de woonlasten al weer voor de deur.

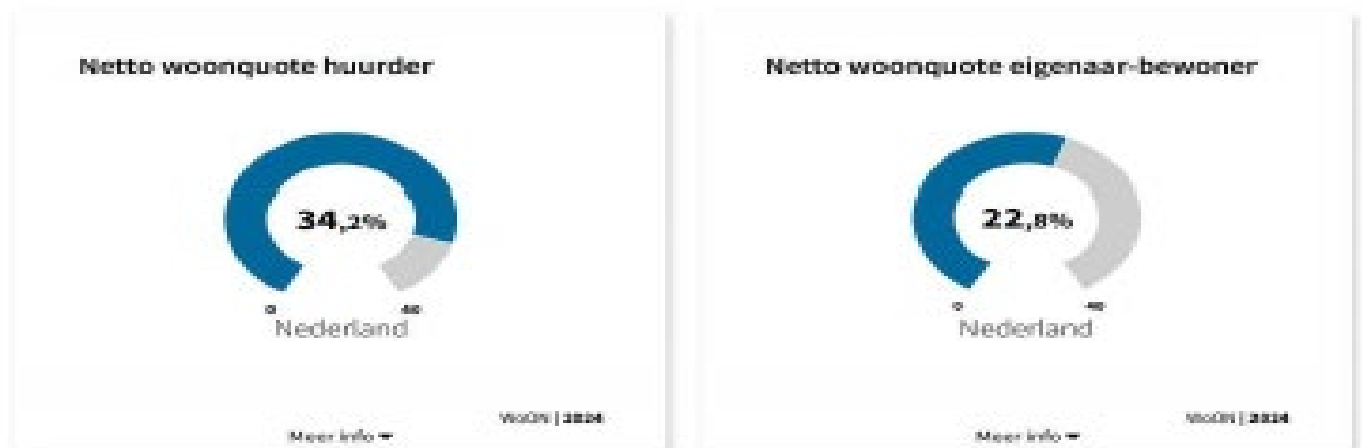
De eerste die dit gaan merken zijn huurders die in een appartement /flat wonen, huurtoeslag ontvangen en servicekosten betalen voor o.a. de huismeester, kosten elektriciteit voor gemeenschappelijke voorzieningen en schoonmaakkosten. Deze kosten bedragen gemiddeld al gauw zo'n 30 euro per maand. Daarvan wordt ca. 80% vergoed vanuit de huurtoeslag. Per 1 januari 2026 komt deze bijdrage te vervallen. In dit voorbeeld betekent dat dus dat de woonlasten met 24 euro per maand stijgen. Betaal je 600 euro per maand aan huur en servicekosten, dan stijgen je woonlasten met nog eens 4%.

De volgende huurstijging zal per 1 juli 2026 gaan optreden. De corporaties hebben met de Rijksoverheid afgesproken dat vanaf 2026 de jaarlijkse huurstijging gekoppeld wordt aan een drie jaarsgemiddelde van de inflatie. Dat zal hoogstwaarschijnlijk opnieuw slecht uitpakken voor huurders, omdat de inflatie in 2023 en 2024 relatief hoog was en zal leiden tot een hogere huurverhoging dan de inflatie. Een rekenvoorbeeld maakt dit duidelijk.

De Nederlandse Bank verwacht dat de inflatie in 2025 rond de 3% zal bedragen. Dat zou betekenen dat de huurstijging in 2026 dus ook maximaal 3% mag bedragen. Maar door de afspraak met de Rijksoverheid zal de stijging hoger worden. Immers, in 2023 was inflatie 3,9%, in 2024 3,4 en in 2025 (verwacht) 3%. Door het 3- jaarlijks gemiddelde te nemen, is de stijging dus weer hoger dan de te verwachten inflatie, namelijk 3,45%

Het gevolg hiervan is dat het verschil tussen huurders en kopers voor wat betreft woonlasten/inkomen (=woonquote) steeds meer toeneemt. En zoals te zien is in onderstaand figuur, is die balans al ver in het nadeel van huurders.

In Nederland is de netto woonquote van huurders 34,2% in vergelijking met 22,8% voor de woonquote van eigenaar-bewoners.



Vooral huurders houden geldzorgen

Steeds minder mensen maken zich zorgen om geldzaken, maar huurders hebben vaker geldzorgen dan woningeigenaren.

Steeds minder mensen maken zich zorgen om geldzaken, blijkt uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Zo'n 46% van de mensen heeft financiële zorgen voor de toekomst. In 2014 geleden was dat nog zo'n 55% van de mensen. Huurders hebben meer geldzorgen dan woningeigenaren.

Huurders vaker bezorgd dan huiseigenaren

Huurders die huurtoeslag ontvingen maken zich met 65 procent het vaakst zorgen over hun financiële toekomst. Dit is overigens wel gedaald ten opzichte van het jaar ervoor, toen was dat nog 71 procent. Van de huurders die geen huurtoeslag ontvingen maakt 56 procent zich zorgen. Mensen met een koopwoning maken zich met 38 procent het minst vaak zorgen.

Verskil hangt sterk samen met inkomen

De verschillen tussen huurders en huiseigenaren hangen samen met inkomen: huurders hebben gemiddeld een lager inkomen, en maken zich daardoor vaker zorgen over hun financiële toekomst. Daarnaast kan bij

huurders meespelen dat er onzekerheid is over de hoogte van de huurtoeslag en de soms hard stijgende huren.

Schimmel in woning aanpakken

Schimmel in huis is een veel voorkomend probleem en schadelijk voor de gezondheid van bewoners. Kwam dit voorheen vooral voor in slecht geïsoleerde woningen, tegenwoordig komt dit ook voor bij modernere woningen. Vooral na renovatie en na-isolatie treden schimmelproblemen op.

Op dit moment is er geen vast protocol bij Mozaïek Wonen hoe om te gaan met schimmelproblematiek. Vaak wordt het afgedaan als “bewonersgedrag” en krijgt een melder het advies om het zelf maar schoon te maken met verdunde chloor of een schimmelreiniger. Maar er kan ook een bouwkundige oorzaak aan ten grondslag liggen. En dat is niet via een “telefonisch advies” vast te stellen.

Een melding over schimmel in woning dient volgens een vast protocol te worden afgehandeld.

Dat begint bij het goed registreren van de melding. Vervolgens het afleggen van een huisbezoek. Aan de hand van een gesprek met de bewoner en een inspectie van de woning kan een plan van aanpak worden opgesteld. Eventueel worden er gedurende een week metingen in de woning gedaan (temperatuur, vochtigheid en CO₂-gehalte). Dit alles in overleg met de bewoner(s). Belangrijk is ook dat er een “nazorg-traject” volgt om te kijken of de gemaakte afspraken en aanpassingen daadwerkelijk geholpen hebben. Mocht huurder en Mozaïek Wonen het niet eens worden over de oorzaak van het ontstaan van schimmel in de woning, dan moet er de mogelijkheid zijn om een onafhankelijk expert te raadplegen die een bindend oordeel geeft.

Wij als huurdersorganisatie zullen aandringen om bovenstaand protocol/stappenplan zo spoedig mogelijk in werking te stellen.

Minister moet huurders met zonnepanelen compenseren

De Tweede Kamer wil dat de minister van Volkshuisvesting op zoek gaat naar geld om huurders met zonnepanelen na afschaffing van de salderingsregeling te helpen.

Op 30 mei liet de minister van VRO, Mona Keijzer, aan de Tweede Kamer laten weten dat zij geen geld heeft om huurders met zonnepanelen te beschermen tegen een hoge energierekening doordat het salderen stopt. Sandra Beckerman, Tweede Kamerlid van de SP, diende daarom een motie in om opnieuw op zoek te gaan naar geld. Op 25 juni stemde de Tweede Kamer hiermee in. Op Prinsjesdag moet de minister met een plan komen.

Voordeel zonnepanelen vervalt voor veel huurders

Zodra op 1 januari 2027 de salderingsregeling stopt zijn veel huurders met zonnepanelen duurder uit dan zonder. De meeste huurders betalen via de servicekosten een bedrag per zonnepaneel per maand. Gemiddeld liggen die kosten op €3,50. Nu verdienen huurders dit bedrag meestal terug doordat ze de stroom die ze opwekken als de zon schijnt, op een ander moment mogen gebruiken (salderen). Vanaf 2027 kan dat niet meer. En daarmee worden de panelen voor veel huurders financieel nadelig.

Tweede Kamer vraagt om bescherming huurders

Een jaar geleden vroeg Sandra Beckerman de regering om een onderzoek naar hoe huurders met zonnepanelen beschermd kunnen worden, én nieuwe zonnepanelen voor huurders zo aantrekkelijk mogelijk kunnen worden gehouden. De Tweede Kamer stemde in met haar motie en daarop vroeg het ministerie van Volkshuisvesting (VRO) de Woonbond en Aedes, de vereniging van woningcorporaties, hier onderzoek naar te doen.

Lagere servicekosten voor panelen nodig

Het onderzoek liet zien dat verhuurders de servicekosten gemiddeld van €3,50 naar €2,25 per paneel moeten verlagen om zonnestroom voor huurders aantrekkelijk te houden. Dit kost de woningcorporaties samen 541 miljoen euro. Op 30 mei liet Keijzer weten dat zij dit bedrag niet aan de corporaties wil betalen. Ze ziet ook geen mogelijkheden om zonnepanelen aantrekkelijk te maken voor huurders die nu nog geen zonnepanelen hebben.

Bestaanszekerheid voor iedereen blijkt een zoveelste gebroken belofte.

Mogelijk EPV-korting voor energiezuinige woningen

Alleen voor zeer energiezuinige woningen waarvoor huurders een energieprestatievergoeding (EPV) betalen wil de minister wel kijken of huurders een korting kunnen krijgen op het EPV-bedrag. Het gaat hier om een kleine groep huurders die veel zonnepanelen op hun dak hebben, gemiddeld tussen de 15 en 20 stuks. De 10 miljoen euro die dit de woningcorporaties kost, wil de minister misschien wel betalen. Ze neemt dit mee in evaluatie van de EPV-regels die na de zomer is gepland.

“Huurders krijgen opnieuw de rekening”

De Woonbond neemt het de minister en het (inmiddels demissionaire) kabinet kwalijk de rekening keer op keer bij de huurders neer te leggen. “Het kabinet sprak graag over bestaanszekerheid, maar heeft hierop voor huurders helemaal niets betekend,” concludeert directeur Zeno Winkels. “Huurders krijgen alsnog een huurverhoging van maximaal 5% en de ‘boodschappenbonus’ is vervallen. Vanaf 2027 krijgen huurders met zonnepanelen nog een extra rekening voor hun kiezen als er geen compensatie komt. Bestaanszekerheid voor iedereen blijkt een zoveelste gebroken belofte.” De Woonbond hoopt dat er dankzij de aangenomen motie nu alsnog een oplossing komt.

Zonnepanelen verwijderen kan niet zomaar

Veel huurders met zonnepanelen willen dat de panelen voor 2027 van hun dak gehaald worden. Dat bleek uit eerder onderzoek van de Woonbond. Dat kan echter alleen als in de zonnepanelen-overeenkomst staat dat de huurder de overeenkomst kan opzeggen, óf als de verhuurder instemt met het verwijderen van de panelen.

Advies: ga in gesprek met verhuurder

De Woonbond adviseert huurders, bewonerscommissies en huurdersorganisaties niet te wachten tot Prinsjesdag en nu al met hun verhuurder in gesprek te gaan om te zorgen dat zonnepanelen voor huurders aantrekkelijk blijven. Daarbij zijn twee onderdelen van belang:

- Om te zorgen dat zonnepanelen voor zoveel mogelijk huurders aantrekkelijk blijven, is een bedrag van €2 per paneel per maand het maximum. Bij een hoger bedrag zullen voor veel huurders de panelen financieel nadelig zijn.
- Om zoveel mogelijk direct eigen stroom te gebruiken en overproductie te voorkomen, moeten er niet te veel panelen op het dak liggen. Bijvoorbeeld 4 in plaats van 6. De verhuurder zou hiervoor een deel van de zonnepanelen kunnen verwijderen en die bij woningen zonder panelen inzetten.

Arnhemse corporatie geeft het goede voorbeeld

Woningcorporatie Vivare uit de regio Arnhem biedt huurders in de wijk ‘t Duifje de mogelijkheid om de panelen, die net waren geplaatst, te laten verwijderen. De corporatie heeft ook haar zonnepanelenbeleid aangepast: huurders krijgen de individuele keuze wel of niet panelen te accepteren, de corporatie installeert nog maximaal 6 panelen in plaats van 8, en de servicekosten zijn verlaagd van €3,10 naar €2,50. Voor huurders van Vivare die al zonnepanelen hebben, gelden nog de oude voorwaarden. Zij hebben wel de garantie dat ze er financieel niet op achteruit gaan, aldus de woordvoerder van Vivare.

Servicekosten zonnepanelen

Eerder is met Mozaïek Wonen overeengekomen dat huurders met zonnepanelen niet duurder uit zullen zijn dan huurders zonder zonnepanelen. Een aantal energieleveranciers brengen nu al terugleverkosten in rekening. In 2027 vervalt bovendien de salderingsregeling. Helaas heeft Mozaïek Wonen nog steeds niet aangegeven op welke wijze er compensatie gaat plaatsvinden, indien de servicekosten hoger zijn dan de opbrengst. Het bestuur heeft nu opnieuw aangedrongen op overleg hierover.

Nog steeds te weinig sociale huurwoningen gebouwd

Woningcorporaties bouwen nog steeds te weinig sociale huurwoningen om de wooncrisis op te lossen. Dat blijkt uit nieuwe cijfers van het CBS. Volgens de Woonbond moet de overheid meer doen en opnieuw investeren in betaalbare huurwoningen.

Te weinig nieuwe woningen



In de eerste helft van 2025 bouwden corporaties iets meer dan 9.100 woningen. Dat is meer dan in dezelfde periode vorig jaar, maar te weinig om de afgesproken 30.000 woningen per jaar te halen. Hiervoor moet de bouwproductie ruim anderhalf keer hoger liggen. En zelfs als dat aantal wordt gehaald, zal het aandeel sociale huur in de woningmarkt afnemen.

Dit komt omdat de helft van de nieuwbouw van sociale huur, vervangende nieuwbouw is. Corporaties slopen en verkopen ook woningen. Daardoor groeit de voorraad

maar heel langzaam, terwijl er juist een groot tekort is aan betaalbare huur.

Zeno Winkels, directeur van de Woonbond: 'Een komend kabinet moet meer investeren in de nieuwbouw van sociale huurwoningen én hogere bouwambities stellen om te zorgen dat het aandeel sociale huurwoningen niet verder afneemt.'

Politiek verzaakt te investeren in sociale huursector

In de jaren zeventig en tachtig investeerde de overheid fors in de nieuwbouw van sociale huur. Corporaties kregen hier subsidie voor. Het marktaandeel sociale huur groeide in die jaren naar ruim 40 procent. Inmiddels is dat 28 procent en met het huidige politieke beleid zal dit steeds minder worden.

Dat is zorgelijk. 'We kampen al jaren met een wooncrisis. Toch gaat er geen euro subsidie naar corporaties om woningen te bouwen,' aldus Winkels. 'Opeenvolgende kabinetten hebben verzaakt te investeren in de sociale huursector en hebben huurders juist uitgeknepen. Zij en de woningzoekenden betalen nu de prijs.'

Dertig jaar stilstand

In de jaren negentig stopte de politiek met investeren. Sterker nog, corporaties betalen bij elkaar een miljard aan winstbelasting, terwijl ze geen winst maken. Dertig jaar geleden stonden er zo'n 2,3 miljoen corporatiewoningen. Dertig jaar later telt de corporatiesector ongeveer even veel woningen, terwijl het aantal mensen dat recht heeft op een sociale huurwoning fors is gegroeid.

De politieke ambitie ligt te laag. In een wet die nog door de Eerste Kamer moet stuurt minister Keijzer aan op minimaal 30 procent sociale huur in de nieuwbouw. Volgens de Woonbond is dat onvoldoende, omdat ongeveer de helft van de nieuwbouw van sociale huur vervangende nieuwbouw is. Het aandeel sociale huur zal zo verder afnemen.

Spreekuur

Ons spreekuur is gewijzigd. Vanaf januari 2023 jl. zitten wij 2x per maand op kantoor voor een inloopsprek-
uur. Dit zal op de eerste en derde maandag van de maand zijn. We zijn hiermee gestart vanaf maandag 16
januari 2023.

Naast het inloopsprek uur is het mogelijk om een afspraak te maken. Dit kan door te bellen met Jaap den
Bleker, Wim den Oudsten of Jan van der Born. De telefoonnummers vindt u in deze nieuwsbrief.

Voor al uw vragen en opmerkingen staan wij graag voor u klaar.

BENT U VERHUISD OF GAAT U VERHUIZEN?

Het gebeurt steeds vaker dat onze leden verhuizen. Het is natuurlijk fijn dat u een nieuwe woning heeft, maar het zorgt bij ons voor problemen. Veel leden geven namelijk hun verhuisbericht niet aan ons door, waardoor wij deze leden niet meer kunnen bereiken via de post. Daarom willen wij alle leden die onlangs verhuisd zijn en dit ons nog niet hebben doorgegeven, vriendelijk verzoeken om hun adreswijziging alsnog bij ons door te geven. Zo kunnen wij ons adressenbestand bijwerken en de post weer naar de juiste adressen sturen. Ook als u gaat verhuizen verzoeken wij u vriendelijk uw nieuwe adres door te geven aan ons.

ZAV BELEID

ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Veranderingen.

Dit is vaak een punt van meningsverschil bij het verlaten van een woning. De corporatie vindt al snel dat de woning in oude staat moet worden teruggebracht. Dit komt voort uit hun optiek van "verhuurbaarheid" en "het tegengaan van waardevermindering".

Sommige voorbeelden laten zich raden: plaats u zelf bijvoorbeeld een bordeauxrode keuken, dan is dat een "niet verhuurbare kleur", een volgende bewoner hoeft die kleur niet te accepteren en moet u dus zelf weer de keuken verwijderen en voor een standaard keuken zorgen.

Ons advies is dan ook altijd, dat u vooraf met de corporatie overlegt wat u wilt vervangen; geven zij akkoord (op schrift vragen!) dan komt u bij het verlaten van de woning niet in de problemen. Er zijn wettelijke regels voor ZAV, maar ook kan elke corporatie nog eigen regels toevoegen. Bij twijfel en twistpunten met de corporatie kunt u de Huurdersvereniging om advies en/of bemiddeling vragen.

In de **woonwijzer** staat een uitgebreide tabel onder het kopje klussen en verbouwen wat wel en niet is toegestaan

Positie van de echtgenoot en medehuurder Getrouwd/geregistreerd partner

Als een echtpaar een woning huurt, sluit meestal een van de echtgenoten de huurovereenkomst. Met echtgenoot wordt ook geregistreerd partner bedoeld. Volgens de wet is de andere echtgenoot medehuurder, zolang deze in de woning woont.

Dat geldt ook als het huwelijk is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst. Huurder en medehuurder zijn allebei aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst, zoals het betalen van de huurprijs, het verrichten van kleine herstellingen of het vergoeden van schade aan de woning.

Voortzetting door de echtgenoot

Als de huurder vertrekt, wordt de echtgenoot/medehuurder automatisch huurder. Deze regel is vooral van belang bij een scheiding, waarbij de huurder de huur opzegt en de woning verlaat. Bij echtscheiding of scheiding van tafel en bed kan men de rechter vragen wie van de echtgenoten huurder van de woonruimte blijft. Degene die de huurovereenkomst voortzet, is verplicht de verhuurder te informeren over deze gewijzigde situatie.

Andere samenlevingsvormen

Ongehuwd/ongeregistreerd samenwonenden hebben voor de wet grotendeels dezelfde rechten als personen die gehuwd/geregistreerd samenwonen. Zij kunnen aanspraak maken op het medehuurder schap.

Als de huurder en de eventuele medehuurder(s) de huurovereenkomst opzeggen, kunnen andere huisgenoten echter geen beroep doen op huurbescherming. De huurder en eventuele medehuurders kunnen samen met de huisgenoot wel een verzoek indienen bij de verhuurder om met het medehuurder schap akkoord te gaan. Zij moeten dan aangeven dat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Dat is dus niet het geval als de persoon die medehuurder wil worden een logé, onderhuurder of pensiongast is. Doorgaans wordt de verhouding tussen huurder(s) en inwonende kinderen niet gezien als een gezamenlijke huishouding, omdat de kinderen na verloop van tijd naar verwachting een eigen huishouding gaan voeren. Als het inwonende kind bij de huurder(s) inwoont om de huurder(s) te verzorgen, wordt soms wel aangenomen dat sprake is van een gezamenlijke huishouding.

Vordering van medehuurder schap

Als de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk akkoord gaat met het verzoek om de huisgenoot medehuurder te maken, kunnen de huurder, de huisgenoot en de eventuele medehuurders gezamenlijk bij de rechter vorderen om de huisgenoot medehuurder te maken. De rechter kan deze vordering om drie redenen afwijzen:

1. Als de duurzame gemeenschappelijke huishouding in de woonruimte nog geen twee jaar heeft geduurd;
2. Als men kennelijk van de regeling misbruik wil maken, door iemand heel snel de positie van (mede)huurder te geven;
3. Als de huisgenoot financieel onvoldoende waarborg biedt voor het behoorlijk nakomen van de huurovereenkomst.

Voortzetting door medehuurder

Medehuurders zijn net als echtgenoten aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit het huurcontract. Voor de medehuurder geldt dit echter alleen voor vorderingen vanaf het moment waarop hij medehuurder geworden is. De medehuurder die niet meer zijn vaste verblijf in de woning heeft, verliest zijn positie als medehuurder. Een medehuurder die geen echtgenoot van de huurder is, kan ook zelf het medehuurderschap opzeggen. Verbreekt de huurder de samenwoning, dan gelden dezelfde regels als bij echtgenoten. De medehuurder wordt dan automatisch huurder. Dat geldt echter niet als voor het betrekken van de woning een huisvestingsvergunning nodig is. Als de verhuurder in zo'n geval de huurovereenkomst niet met de medehuurder wil voortzetten, moet de medehuurder binnen twee maanden bij de rechter vorderen hem definitief als huurder aan te wijzen. De rechter wijst deze vordering toe als de medehuurder kan aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. Voor deze categorie medehuurders geldt geen meldingsplicht. De verhuurder is immers van het medehuurderschap op de hoogte.

Voortzetting door medehuurders na overlijden van de huurder

Als de huurder overlijdt, wordt de medehuurder automatisch huurder. Dit geldt zowel voor de achterblijvende echtgenoot als voor de medehuurder in een andere samenlevingsvorm. De nieuwe huurder kan de eerste zes maanden de huur wel eerder opzeggen, ook als het gaat om een huurcontract dat voor een vastgestelde tijd is afgesloten. Op zijn vroegst kan de nieuwe huurder met ingang van de eerste dag van de tweede maand na overlijden opzeggen. Dus bijvoorbeeld met ingang van 1 juni als op 15 april is opgezegd. De huur moet per aangetekende brief of door een deurwaarder worden opgezegd. De medehuurder die de huurovereenkomst voortzet, is verplicht dat mee te delen aan de verhuurder.

Voortzetting door niet-medehuurders na overlijden van de huurder

Bij overlijden van de huurder bestaat er ook een regeling voor personen die met de huurder hebben samengewoond, maar geen medehuurder zijn (bijvoorbeeld een samenwonende partner of een inwonend kind die niet door de verhuurder of rechter als medehuurder zijn aangewezen). Deze bewoners kunnen tot zes maanden na het overlijden van de huurder een verzoek indienen bij de rechter om hen als huurder van de woonruimte aan te wijzen.

De rechter kan dit verzoek op drie gronden afwijzen:

1. Als de eiser niet aannemelijk kan maken dat hij zijn hoofdverblijf in de woonruimte heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had;
2. Als de eiser financieel onvoldoende waarborg biedt voor het behoorlijk nakomen van de huurovereenkomst;
3. Als de eiser niet kan aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. De persoon die de huurovereenkomst voortzet, is verplicht dat mee te delen aan de verhuurder. Blijkt achteraf dat iemand ten onrechte de huurovereenkomst heeft voortgezet, dan blijft hij over deze periode tegenover de verhuurder aansprakelijk voor het nakomen van de huurovereenkomst, alsof hij huurder was geweest.

Beëindiging bij overlijden van alleenstaande huurder

Zijn er geen bewoners die na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzetten, dan eindigt deze automatisch op de laatste dag van de tweede maand na overlijden (bijvoorbeeld op 30 juni bij overlijden op 15 april). De erfgenamen kunnen de huurovereenkomst echter ook laten eindigen op het einde van de eerste maand na overlijden. De huurovereenkomst eindigt dan op 31 mei, als de huurder op 15 april is overleden.

Oproep voor lopers voor onze nieuwsbrief

Wegens het uitdunnen van ons loper bestand beginnen wij een tekort te krijgen, daarom deze oproep. Heeft u tijd en zin om voor de Huurdersvereniging de nieuwsbrief die 2 a 3 keer per jaar verschijnt in een wijk bij u in de buurt te bezorgen. Dan kunt u zich aanmelden bij onze secretaris : Jan van de Born 0172-611173 of via de email: hvbodegraven@ziggo.nl. Bij voorbaat dank.

Bestuursleden Huurdersvereniging

Voorzitter:

Dhr. J. den Bleker
Erasmushof 1
2411 NX Bodegraven
Tel: 0348-688322

Secretaris:

J.H. van der Born
Emmakade 41 A
2411 JC Bodegraven
Tel: 0172-611173

Penningmeester:

W.J. den Oudsten
Dirk Bavolaan 8
2411 TX Bodegraven
0172-616608

Bestuurslid:

Mevr. M.J.C. Reichgelt
Koningsmarck 34
2411 VM Bodegraven

Bestuurslid:

Dhr. L. Bom
W. de Zwijgerstraat 77
2411 VT Bodegraven

Leden Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersvereniging:

Mevr. Y. Koster
Mevr. M. van Diggelen

Aanmeldingsformulier HVB



Naam en voorletters:

Geboortedatum:

Adres en huisnummer:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer:

E-mail adres:

IBAN nummer:

Datum:

Geslacht:

☐ M ☐ V

Handtekening: