**Waar let je op bij een nieuwe woning?**

*Lees je huurovereenkomst!* Ons advies is om je huurovereenkomst niet één keer maar meerdere keren zeer zorgvuldig te lezen. Vraag een proefversie (mogelijk in je eigen taal) aan en lees het op je gemak na. Heb je vragen, kun je die altijd aan ons stellen. Zo voorkom je onaangename verrassingen op een later moment én kun je meteen nagaan of de kale huurprijs wel op orde is.

*Teken geen contract zonder de woning gezien te hebben.* De meeste verhuurders en verhuurmakelaren vragen een borg om schade die je hebt gemaakt tijdens je verblijf te repareren. Het is dus belangrijk dat je zeker weet dat je niet akkoord gaat met een woning waar al reeds schade is. Om te voorkomen dat je wordt beschuldigd van het beschadigen van iets dat al gebroken was, is het verstandig om de staat van het huis te controleren voordat je ondertekent. Hiervoor wordt gebruikelijk een voorinspectie gedaan. Zegt de verhuurder hier niets over, vraag er specifiek naar, zodat de schade ook gedocumenteerd wordt.

Ben je het wel eens met je huurovereenkomst en de woonruimte, teken dan iedere pagina en vraag een kopie mee waarop ook de handtekening van de verhuurder staat.

*Plaats geen aanbetalingen voordat je de woning gezien hebt.* Ook hier is het belangrijk om eerst zeker te zijn dat je de woning wilt, dat er geen schade is en dat de woning klopt met de advertentie. Voorschotten terugkrijgen als je uiteindelijk toch niet de woning niet wilt, is heel moeilijk. Kun je zelf de woning niet bezichtigen, vraag een vriend of kennis om dit voor je te doen. Ook via sociale media kun je hier mensen voor vragen.

*Huurovereenkomsten voor bepaalde of onbepaalde tijd?* Als er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt gesloten tussen huurder en verhuurder, dan spreken zij af dat er tussentijds wel een opzegging kan plaats vinden. Vaak is er wel een minimale duur van één jaar waarbij de huurder verplicht is om in de woonruimte te blijven wonen. Na deze minimale periode heeft alleen de huurder een opzegtermijn van een kalendermaand. Verhuurder kan niet zomaar opzeggen.

Als er een huurovereenkomst voor bepaalde tijd wordt gesloten, weet je als huurder voor hoelang je in de woonruimte sowieso kunt wonen. Je hebt de mogelijkheid om met inachtneming van een kalendermaand je huur altijd op te zeggen. Verhuurder moet één maand voor het einde van de overeenkomst aangeven dat de overeenkomst eindigt. Doet hij dit niet, dan gaat je overeenkomst over naar een contract voor onbepaalde tijd. Verhuurder mag er ook voor kiezen om je eenmalig nog eens een overeenkomst voor bepaalde tijd aan te bieden.

**NIEUW !** Per 1 juli 2024 is het niet meer toegestaan om een contract voor bepaalde tijd te krijgen van de verhuurder behalve als je student van buiten Goirle bent, een arbeidsmigrant of een andere bijzondere doelgroep. Krijg je toch een contract voor bepaalde tijd, laat deze nakijken door het Huurteam Goirle.

*Stopzetten van de huuroverkomst, mag dat zomaar?* De opzegtermijn van een huurder met een contract voor onbepaalde tijd is gelijk aan je betalingstermijn. Wanneer de huur elke maand wordt betaald, is de opzegtermijn ook een maand. In het contract kan daarvan worden afgeweken. Het staat huurder en verhuurder vrij om andere afspraken hierover te maken. Dit dient wel specifiek genoemd te worden in het contract.

Bij een contract voor bepaalde tijd heb je een minimale duur OF een maximale verblijfsduur. Indien in jouw contract beide staan, is dit niet rechtsgeldig. Opzegtermijn voor huurder is één kalendermaand.

Wil de verhuurder je uit de woning zetten, en jij bent het hier niet mee eens, moet verhuurder eerst toestemming hebben van de kantonrechter. Er zijn namelijk maar enkele gronden waarop een contract opgezegd mag worden. Zie hiervoor onze FAQ.

*Is het een all-in prijs of een gesplitste prijs?* De huurprijs staat als het goed is in het contract vermeld. In het huurcontract moeten de kale huurprijs en servicekosten apart staan benoemd. All-in huurprijzen zijn niet toegestaan. Voor de (voorschot)servicekosten geldt dat ook het voorschot gespecificeerd moet zijn. Dat geldt ook voor gestoffeerde woningen. De (voorschot)servicekosten moet de verhuurder namelijk elk jaar kunnen afrekenen.

*Huurder wil dat ik cash mijn huur betaal.* Betaal nooit cash. Dit is een signaal dat er iets niet eerlijk of legaal aan de hand is. Huurders dienen belastingen te betalen op hun inkomsten uit verhuren van woningen. Bij cash zou het kunnen dat verhuurder de belastingen probeert te ontduiken. Dit is strafbaar. Eis dat je het geld overmaakt naar de rekening van de verhuurder of via de verhuurmakelaar.

*Schrijf je in bij de gemeente!* Het is in Nederland verplicht om je in te schrijven op het adres waar je daadwerkelijk verblijft. Doe je dit niet, kunnen daar boetes aan gekoppeld worden.

*Zijn je servicekosten wel servicekosten?* Als huurder betaal je voor het gebruik van gas en licht van jouw kamer en gas, water en licht voor de gemeenschappelijke ruimtes die je deelt met anderen. Daarnaast mag de verhuurder schoonmaakkosten, internet, klein onderhoud, enz. in rekening brengen via de servicekosten. Verhuurder mag niet zomaar alles in de servicekosten zetten. Sommige VvE kosten, sommige gemeentelijke belastingen, groot onderhoud, schoonmaakkosten voor ruimtes die je niet gebruikt, enz. hoef je niet voor te betalen.

*Huisregels voor je woning.* In sommige huurovereenkomsten staan huisregels vermeld en soms worden deze apart aangeleverd. Niet in alle woningen zijn bijvoorbeeld huisdieren toegestaan, mag je binnen roken of mag je in de tuin barbecueën. Woon je in een appartementencomplex, staat in de huisregels ook beschreven wiens verantwoordelijkheid het bijvoorbeeld is het trappenhuis en andere gemeenschappelijke ruimtes schoon te houden. Lees de huisregels dus goed voor je een huurcontract tekent en ga bij jezelf na of je aan de regels wil en kan voldoen.

**What to Look for When Renting a New Home?**

*Read Your Rental Agreement!*Our advice is to read your rental agreement not once but several times very carefully. Request a draft version (possibly in your own language) and review it at your leisure. If you have any questions, you can always ask us. This way, you can avoid unpleasant surprises later on and immediately check if the base rent is correct.

*Do Not Sign a Contract Without Seeing the Property.* Most landlords and rental agents require a deposit to repair any damage you caused during your stay. Therefore, it's important to ensure you don't agree to a property that already has damage. To avoid being accused of damaging something that was already broken, it's wise to check the condition of the house before you sign. Usually, a pre-inspection is done for this purpose. If the landlord does not mention it, specifically ask for it so that any damage can be documented.

*Agree with Your Rental Agreement and the Property? Sign Each Page and Request a Copy with the Landlord’s Signature.*Don't make deposits before seeing the property. Ensure you want the property, it is damage-free, and it matches the advertisement. It is very difficult to get your deposit back if you decide you don't want the property. If you can't visit the property yourself, ask a friend or acquaintance to do it for you. You can also ask people via social media.

*Rental Agreements for Fixed or Indefinite Periods?*If an indefinite rental agreement is made, the tenant and landlord agree that termination can occur mid-term. Usually, there is a minimum duration of one year where the tenant is obligated to stay in the property. After this minimum period, only the tenant has a one-calendar-month notice period. The landlord cannot terminate it easily.

If a fixed-term rental agreement is made, you know as a tenant how long you can stay in the property. You can always terminate the rent with a one-calendar-month notice. The landlord must notify you one month before the end of the agreement that it will end. If they do not, your agreement will become an indefinite contract. The landlord may also choose to offer you another fixed-term agreement once.

*Can the Rental Agreement Be Terminated Just Like That?*Thenotice period for a tenant with an indefinite contract is equal to your payment term. If rent is paid monthly, the notice period is also one month. The contract can deviate from this. Tenant and landlord are free to make other agreements, but this must be specifically mentioned in the contract.

*For a fixed-term contract, you have a minimum or maximum stay duration?* If both are mentioned in your contract, it is not legally valid. The tenant's notice period is one calendar month. If the landlord wants to evict you and you disagree, the landlord must first get permission from the subdistrict court. There are only a few grounds on which a contract can be terminated. See our FAQ for more information.

**NEW!** As of July 1, 2024, it will no longer be permitted to receive a fixed-term contract from a landlord if you are a student from outside Goirle, a migrant worker, or another special target group. If you do receive a fixed-term contract, have it reviewed by Huurteam Goirle.

*Is It an All-Inclusive Price or a Split Price?*The rent should be specified in the contract. The base rent and service costs should be listed separately. All-in rent prices are not allowed. For the (advance) service costs, the advance must also be specified. This also applies to furnished properties. The landlord must be able to settle the (advance) service costs annually.

*The Landlord Wants Me to Pay Cash!* Never pay in cash. This indicates that something is not honest or legal. Landlords must pay taxes on their rental income. By paying cash, the landlord might be trying to evade taxes, which is illegal. Insist on transferring the money to the landlord’s account or via the rental agent.

*Register with the Municipality!*In the Netherlands, it is mandatory to register at the address where you actually live. Failure to do so can result in fines.

*Are Your Service Costs Legitimate?* As a tenant, you pay for the use of gas and electricity in your room and gas, water, and electricity for common areas shared with others. The landlord can also charge cleaning costs, internet, minor maintenance, etc., through service costs.

The landlord cannot arbitrarily include everything in the service costs. Some Homeowners Association (VvE) costs, some municipal taxes, major maintenance, cleaning costs for areas you don't use, etc., are not your responsibility to pay.

*House Rules for Your Property.* Some rental agreements include house rules, sometimes provided separately. Not all properties allow pets, smoking indoors, or barbecuing in the garden, for example. If you live in an apartment complex, the house rules will also describe who is responsible for cleaning the stairwell and other common areas. Read the house rules carefully before signing a rental contract and consider if you can and want to comply with them.