

Problemen met de woningcorporatie?

Uw rechten als huurder bij wanprestatie en de gang naar
de rechter

Een presentatie voor de huurdersvereniging

door mw. mr. Woutje Kroneman



KRONEMAN/juridisch

1. Wat is wanprestatie?

Wanneer de verhuurder zich niet aan de regels houdt.

Gebrekenregeling (art. 7:204 Burgerlijk Wetboek)

Gebrek: “een staat of eigenschap” van het gehuurde, waardoor het gehuurde niet het genot kan verschaffen dat je van een goed onderhouden zaak (de woning) mag verwachten.

Woongenot: u betaalt huur, daarvoor moet de corporatie zorgen voor een veilige en goed onderhouden woning (ongestoord woongenot).

Voorbeelden van gebreken: ernstige schimmelvorming, aanhoudende lekkages, kapotte cv-installatie, houtrot in kozijnen.



Wie repareert wat? ('Besluit kleine herstellingen')

De huurder

U bent verantwoordelijk voor **kleine, dagelijkse reparaties**. Dit zijn zaken die makkelijk te bereiken zijn, eenvoudig uit te voeren, en weinig kosten met zich meebrengen.

Bijvoorbeeld: een lamp vervangen, het ontluchten van de verwarming, een verstopte gootsteen ontstoppen.

De woningcorporatie

De verhuurder is verantwoordelijk voor **groot onderhoud en structurele gebreken**. Dit zijn zaken die specialistische kennis vereisen of erg duur zijn.

Bijvoorbeeld: buitenschilderwerk, vervanging van een kapotte cv-ketel, reparatie van een lekkend dak.

Eerste stappen (Buiten de rechter om)



1. In gebreke stellen

Meld het probleem altijd eerst schriftelijk bij de corporatie. Geef ze een redelijke termijn (bijv. 6 weken) om het gebrek op te lossen. Dit heet een ingebrekestelling.



2. Huurcommissie

Blijft actie uit? Bij sociale huurwoningen is de Huurcommissie vaak een relatief snelle en goedkope eerste stap voor **huurverlaging** bij ernstige gebreken.



3. Juridisch advies

Schakel tijdig hulp in. Dit kan via het Juridisch Loket of via een gespecialiseerd jurist, om uw dossier sterk te maken voordat u vervolgstappen neemt.

Huurcommissie vs. Kantonrechter

Wat is het verschil?		
	Huurcommissie	Kantonrechter
Voor wie?	sociale huur/middensegment vrije sector alleen als overeengekomen	alle huurders (sociaal én vrije sector)
Kosten	zeer laag (€25 voorschot); inclusief deskundigenonderzoek	hoger (griffierecht, deurwaarder, jurist)
Reparatie afdwingen?	✗ kan niet dwingen tot reparatie (alleen huurverlaging)	✓ ja, desnoods met een dwangsom (boete)
Schadevergoeding?	✗ kan geen schadevergoeding toewijzen	✓ ja, kan verhuurder veroordelen tot betalen

Wanneer naar de rechter?

Soms zijn brieven en de Huurcommissie niet voldoende. U moet naar de rechtbank stappen in de volgende situaties:

- De verhuurder weigert pertinent te repareren
- Als je het niet eens bent met uitspraak Huurcommissie: binnen 2 maanden naar kantonrechter
- U huurt in de vrije sector (Huurcommissie heeft daar minder bevoegdheden; geeft alleen advies).

De Kantonrechter: huurzaken, ongeacht het financiële belang, worden altijd behandeld door de **kantonrechter**. U bent hierbij (wettelijk) niet verplicht een advocaat te hebben, maar een gespecialiseerd jurist is sterk aanbevolen.



Wat kunt u eisen bij de rechter?



Herstel Vorderen

U vraagt de rechter om de verhuurder te veroordelen tot het uitvoeren van de reparaties. Vaak koppelen we hier een 'dwangsom' aan (een boete per dag dat ze niet repareren).



Huurverlaging

Zolang het gebrek niet is opgelost, heeft u verminderd woongenot. De rechter kan met terugwerkende kracht beslissen dat u over die periode minder huur hoeft te betalen.



Schadevergoeding

Heeft de wanprestatie geleid tot extra kosten of kapotte spullen? U kunt de rechter vragen om de corporatie te veroordelen deze schade aan u te vergoeden.

Hoe werkt de procedure?

2. Verweer

(Conclusie van Antwoord). De woningcorporatie krijgt de kans om zich schriftelijk te verdedigen tegen uw claims.

4. Het vonnis

De kantonrechter doet schriftelijk uitspraak. Hierin staat wie er gelijk krijgt en wat de consequenties zijn.

1. Dagvaarding

De officiële start. Een deurwaarder overhandigt het document met uw eisen en de redenen aan de corporatie.

3. De zitting

Een mondelinge behandeling (comparitie). U en de verhuurder lichten de zaak toe in de rechtbank voor de kantonrechter.

Wat kost een rechtszaak?

Kostenpost	Uitleg	Wie betaalt dit?
Griffierecht	Toegangskosten voor de rechtbank (vanaf €93).	U betaalt dit vooraf om de zaak te starten.
Deurwaarderskosten	Kosten voor het officieel uitreiken van de dagvaarding aan de corporatie (ca. €135).	U schiet dit voor bij de start van de procedure.
Juridische bijstand	Kosten voor uw jurist of advocaat. Heeft u een laag inkomen? Dan is er 'toevoeging' (subsidie).	Uzelf, eventueel gesubsidieerd of via rechtsbijstandverzekeraar.
Proceskostenveroordeling	De rechter bepaalt in het vonnis wie de gemaakte proceskosten moet betalen.	De verliezende partij. Wint u? Dan betaalt de corporatie (een deel van) uw gemaakte kosten.

Tips en valkuilen (zeer belangrijk!)



Klaag altijd schriftelijk: een telefoontje is juridisch niks waard zonder bewijs. Stuur altijd een e-mail of aangetekende brief en bewaar een kopie.



Bouw een dossier op: bewijs is alles. Maak heldere foto's, video's, en houd een logboek bij van alle communicatie.



Stop NOOIT zomaar met huur betalen! Dit is de grootste valkuil. Als u stopt met betalen, pleegt u wanprestatie en kan de rechter u uit huis zetten. Huur opschorten mag alleen onder strikte voorwaarden en na juridisch advies.



Zoek op tijd hulp: wacht niet tot de frustratie te hoog is opgelopen. Schakel in een vroeg stadium een jurist in om fouten te voorkomen.

A modern living room with a light-colored sofa, a round coffee table, and a large abstract painting on the wall. The room is dimly lit, with a single pendant light visible on the left. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

Tijd voor vragen

Bedankt voor uw aandacht. Weet dat u als huurder
sterker staat als u de juiste stappen volgt!