

HUURTEAM STEENVLINDER

Jaarrapportage Huurteam Lansingerland 2025

Eerlijk huren voor iedereen

Inleiding

Huurteam Lansingerland heeft als doel de huurprijs van particuliere huurwoningen in Lansingerland in overeenstemming te brengen met de huurprijzenwetgeving (het puntensysteem). Op verzoek van de huurder wordt de woonruimte onderzocht. Het Huurteam controleert de huurprijs, en kijkt of er sprake is van achterstallig onderhoud en gebreken. Ook wordt het huurcontract gecontroleerd. Indien het Huurteam misstanden signaleert, kan de huurder het Huurteam machtigen om de geconstateerde onjuistheden aan te pakken.

Dit document geeft een globaal inzicht in de behaalde resultaten van het Huurteam Lansingerland in 2025.

Huurteam Lansingerland geeft huurders juridische adviezen op het gebied van huurrecht, zowel naar aanleiding van gestarte procedures als daarbuiten. Indien nodig verwijst het Huurteam naar een advocaat waarmee het Huurteam een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten.

Huurteam Lansingerland heeft vanuit verschillende uitgangspunten op diverse kanalen communicatieactiviteiten ontplooid. De activiteiten zijn gericht op het informeren van zo veel mogelijk huurders van particuliere huurwoningen over de huurprijzenwetgeving en hun rechten en plichten als huurder. Een ander uitgangspunt is het informeren van, en afstemmen met, de gemeente en organisaties in het werkveld.

De opdracht

De gemeente Lansingerland heeft het Huurteam van Steenvlinder in per 30 december 2023 opdracht gegeven om huurders in de gemeente Lansingerland te ondersteunen. In de offerte is opgenomen dat wanneer de beoogde en beschreven aantallen in de offerte nog niet zijn behaald, de opdracht zal doorlopen tot het Huurteam van Steenvlinder de doelen heeft behaald.

De opdracht vanuit de gemeente Lansingerland aan het Huurteam Lansingerland behelst in totaal 20 woningopnames. Daarnaast biedt het Huurteam Lansingerland 15 vervolgtrajecten aan. In de offerte zijn 12 uitgebreide adviezen en 10 juridische adviezen vanuit het meldpunt Wet goed verhuurderschap opgenomen.

In 2024 zijn er geen woningopnames, vervolgtrajecten of juridische adviezen gegeven. Hiermee start het Huurteam Lansingerland 2025 met budget voor nog de gehele opdracht, zijnde: 20 woningopnames, 15 vervolgtrajecten, 12 uitgebreide juridische adviezen en 15 juridische adviezen uit het meldpunt.

Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap bestaat uit 9 algemene regels, zijnde:

- De verhuurder mag de woningzoekende of huurder niet discrimineren;
- De verhuurder mag de woningzoekende of huurder niet intimideren.;
- De verhuurder mag maximaal 2 maanden kale huur aan borg vragen;
- De verhuurder moet een schriftelijk huurcontract maken en aanbieden;
- De verhuurder moet huurders schriftelijk informeren over:
    - Rechten en plichten van de huurder over de woningen (die niet in het huurcontract staan);
    - De hoogte van de borg en wanneer huurders die terugkrijgen als het huurcontract stopt;
    - Contactinformatie waar de huurde de verhuurder kan bereiken;
    - Het meldpunt klacht over huren van de gemeente Delft;
    - De servicekosten: verhuurders moeten een compleet overzicht van de kosten laten zien die een huurder moet betalen. Jaarlijks moet de verhuurder een volledige kostenspecificatie aan de huurder geven;
    - Een puntentelling conform het WWS(O) met de daarbij behorende huurprijs.
- De verhuurder mag alleen servicekosten rekenen die in de wet staan;
- De verhuurbemiddelaar mag geen bemiddelingskosten aan de huurder vragen;
- De kale huurprijs van een gereguleerde huurwoning mag niet te hoog zijn.

Huurteam Steenvlinder | Heemraadssingel 319 | 3023 BG Rotterdam
085 273 49 33 | info@mijnhuurteam.nl | mijnhuurteam.nl | KVK 24444819

Wanneer een woning aan een arbeidsmigrant wordt verhuurd, gelden ook de volgende twee regels:

- De huurovereenkomst en de werkovereenkomst mogen niet in één document zijn vastgelegd;
- De verhuurder moet de huurder informeren in een taal die de huurder begrijpt.

Huurteam Steenvlinder | Heemraadssingel 319 | 3023 BG Rotterdam
085 273 49 33 | info@mijnhuurteam.nl | mijnhuurteam.nl | KVK 24444819

1 Woningopnames en vervolgtrajecten

1.1 Woningopnames

Voor er een woningopname wordt gepland vindt er eerst een intake plaats. Wanneer na dit eerste contact met een huurder blijkt dat er mogelijk sprake is van misstanden maakt het Huurteam een afspraak voor een woningopname.
De huurteammedewerker maakt tijdens de woningopname standaard een puntentelling om de maximale huurprijs te berekenen, controleert de woonruimte op onderhoudsgebreken, en kijkt ter plekke de huurovereenkomst na op onwettige of onjuiste bepalingen, waarbij ook het voorschot en de afrekening servicekosten wordt beoordeeld.

De woningopname heeft daarnaast een informatief karakter: het beantwoorden van allerhande vragen van huurders en het geven van algemene voorlichting.
In 2025 hebben géén huurders zich gemeld met de vraag een woningopname uit te voeren.

Woningopnames per maand

Maand	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
januari	0	0	0
februari	0	0	0
maart	0	0	0
april	0	0	0
mei	0	0	0
juni	0	0	0
juli	0	0	0
augustus	0	0	0
september	0	0	0
oktober	0	0	0
november	0	0	0
december	0	0	0

Vanwege het uitblijven van de woningopnames in zowel 2024 als 2025 heeft Huurteam Lansingerland nog budget om 20 woningopnames uit te voeren aan het begin van 2026.

Op basis van een woningopname kan een misstand geconstateerd worden. Wanneer dit het geval is, zal het Huurteam Lansingerland de huurder altijd één of meerdere procedures adviseren om de misstand recht te zetten.
Onderstaande tabel laat zien dat er geen woningopnames zijn uitgevoerd en hiermee ook geen misstanden zijn geconstateerd of vervolgtrajecten zijn gestart.

Woningopnames en vervolgtrajecten

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
Aantal opnames	0	0	0
Aantal opnames met mistanden	0	0	0
Aantal vervolgtrajecten	0	0	0

Hiermee heeft Huurteam Lansingerland aan het begin van 2206 nog budget om 15 vervolgtrajecten te starten.

1.2 Vervolgtrajecten

De huurder kan vervolgens het Huurteam machtigen om namens de huurder de misstanden aan te pakken. Huurteam Lansingerland neemt dan contact op met de verhuurder om te onderzoeken of het mogelijk is overeenstemming met de verhuurder te bereiken. Als overeenstemming niet mogelijk is wordt de zaak voorgelegd aan de Huurcommissie. Een toetsingsprocedure wordt direct bij de Huurcommissie gestart. Het is ook mogelijk dat de huurder zelf overeenstemming met de verhuurder zoekt op grond van het advies van Huurteam

Huurteam Steenvlinder | Heemraadssingel 319 | 3023 BG Rotterdam
085 273 49 33 | info@mijnhuurteam.nl | mijnhuurteam.nl | KVK 24444819

Lansingerland. Het Huurteam biedt daarbij begeleiding en ruggespraak. Bij een positief resultaat is er sprake van een schikking.

Wanneer een of meer misstanden op een adres op een van bovenstaande wijzen wordt aangepakt, is sprake van een vervolgtraject.

Huurteam Steenvlinder | Heemraadssingel 319 | 3023 BG Rotterdam
085 273 49 33 | info@mijnhuurteam.nl | mijnhuurteam.nl | KVK 24444819

2. Wet goed verhuurderschap

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (Wgv) van kracht. Gemeenten zijn vanuit deze wet verplicht ene meldpunt te hebben waar huurders terecht kunnen met hun problematiek en klachten over de particuliere verhuurder.
De gemeente Lansingerland heeft het meldpunt voor deze wet in eigen beheer. Wanneer er een melding binnenkomt bij de gemeente Lansingerland die betrekking heef top de diensten van het Huurteam Lansingerland, kan de gemeente deze melding doorzetten naar het Huurteam.

2.1 Dossier bron

Zoals te zien in onderstaande tabel heeft het Huurteam Lansingerland in 2025 5 meldingen ontvangen. 3 van deze meldingen komen voort uit het meldpunt Wet goed verhuurderschap van de gemeente Lansingerland. De overige twee meldingen komen als doorverwijzing van de gemeente en één aanmelding is telefonisch gedaan door de huurder.

Dossiers bron

Bron	Aantal
Gemeente	1
Telefonisch	1
Formulier	0
Via via	0
Website Huurteam	0
Folder/flyer huurteam	0
Onbekend	0
(Deel) gemeente	0
Huurprijschecker	0
Welzijnsorganisatie	0
Krant	0
Raadsman(vrouw)	0
Interventieteam	0
GBA team	0
Normale huur	0
Anders	0
SoZaWe	0
Social media	0
Meldpunt WGV	3
Totaal	5

2.2 Meldingen Wgv

Van de 3 ontvangen meldingen uit het meldpunt, hebben alle drie de meldingen betrekking op onderdelen waar het Huurteam Lansingerland niet over kan adviseren of handhaven, zijnde intimidatie, bedreiging of discriminatie. In deze gevallen adviseert het Huurteam van Steenvlinder de huurder ten allen tijden om hier een melding van te maken bij de wijkagent, een advocaat in de arm te nemen en/of geeft het Huurteam de melding terug aan de gemeente Lansingerland om dit verder op te pakken.

2.3 Aantal meldingen

In het aantal meldingen in 2025 uit Lansingerland wijkt de gemeente Lansingerland niet af ten opzichte van andere, naburige gemeenten.
Het Huurteam Lansingerland gaat graag in gesprek met de gemeente Lansingerland om meer zichtbaar te zijn in de gemeente en wat hiervoor de beste manier is om ervoor te zorgen dat huurders de kosteloze diensten van het Huurteam kunnen vinden en hier gebruik van weten te maken.

Huurteam Steenvlinder | Heemraadssingel 319 | 3023 BG Rotterdam
085 273 49 33 | info@mijnhuurteam.nl | mijnhuurteam.nl | KVK 24444819

3. Financiën Huurteam Lansingerland 2025

De opdracht betreft het uitvoeren van in totaal 20 woningopnames en het starten van 15 vervolgtrajecten. Het geven van 12 eenvoudige juridische adviezen en 15 juridische adviezen uit het meldpunt. Deze opdracht is vanuit de gemeente Lansingerland gegund in december 2023. Huurteam Lansingerland heeft in 2025 één juridisch advies gegeven om de huurder te adviseren.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de totaal behaalde resultaten ten opzichte van de opdrachtsom vanuit de gemeente Lansingerland aan het Huurteam.

Opdrachtsom		(5.1)(2)(b) exclusief 21% btw	
Realisatie	**Aantal/uur**	**Per stuk**	**Totaal excl. btw**
Woningopnames	0	(5.1)(2)(b);(5.1)(2)(f)	
Vervolgtrajecten	0		
Juridisch advies – uitgebreid	1		
Juridisch advies – meldpunt	0		
Vaste kosten	1		
Totaal besteed			
Totaal gefactureerd *Conform offerte*			
Totaal resterend *Conform offerte*			

Uit bovenstaande blijkt dat er redelijkerwijs meer gefactureerd is dan behaalde resultaten. Volgens de offerte heeft het Huurteam Lansingerland pas recht op het laatste deel van de opdrachtsom wanneer alle woningopnames, vervolgtrajecten en juridische adviezen gegeven zijn.

Huurteam Steenvlinder | Heemraadssingel 319 | 3023 BG Rotterdam
085 273 49 33 | info@mijnhuurteam.nl | mijnhuurteam.nl | KVK 24444819

Bijlage: Procedures

Wanneer er misstanden zijn aangetroffen zijn er drie mogelijkheden om dat op te lossen. De huurder probeert in samenspraak met het Huurteam tot een compromis te komen met de verhuurder. Of het Huurteam spreekt de verhuurder aan namens de huurder. Of wanneer overleg niet mogelijk is wordt de zaak voorgelegd aan de Huurcommissie.
Er zijn zeven procedures waarbij de Huurcommissie uitspraak kan doen.

Huurverlagingsprocedure

Dit is een voorstel aan de verhuurder om de huurprijs twee volle maanden na het indienen van het voorstel te verlagen tot wat op basis van het puntensysteem maximaal toegestaan is. Wanneer de verhuurder niet akkoord gaat met het voorstel kan de Huurcommissie gevraagd worden hierover uitspraak te doen.

Onderhoudsprocedure

Via een schriftelijke melding van de gebreken (zoals beschreven in het gebrekenboek van de Huurcommissie) wordt de verhuurder verzocht de gebreken aan de woning binnen zes weken te verhelpen. Als de verhuurder dat niet doet wordt de Huurcommissie om een uitspraak verzocht. Afhankelijk van de ernst van de gebreken zal de Huurcommissie de huurprijs verlagen naar 40%, 30%, of 20% (en in uitzondering ook naar eigen inzicht) van de betaalde huurprijs. Wanneer de gebreken zijn verholpen gaat de huurprijs terug naar het oorspronkelijke niveau.

Toetsing aanvangshuur

Binnen zes maanden na het ingaan van de huurovereenkomst heeft de huurder het recht de huurprijs te laten toetsen. De Huurcommissie berekent de maximale huurprijs. Wanneer de betaalde huurprijs hoger is dan de maximale huurprijs, stelt de Huurcommissie de maximale huurprijs vast als nieuwe te betalen huurprijs.

Toetsing met onderhoud

Als de toetsingsprocedure, waarbij de Huurcommissie nu ook direct gebreken aan de woning beoordeelt.

All-in

De huurprijs bestaat doorgaans uit een bedrag voor het gebruik van de woonruimte, de zogenaamde kale huur. Daarnaast betalen veel huurders bijkomende kosten, ook wel servicekosten genoemd, bijvoorbeeld voor gas, water en licht, maar ook voor zaken als schoonmaak, inventaris, huismeester, etc. Wanneer in de huurovereenkomst niet wordt omschreven welk deel van de maandelijkse huurbetaling bestemd is voor de kale huur en welk deel voor de bijkomende kosten, is er sprake van een all-in contract. ‘Kale huur’ en ‘servicekosten’ zijn niet uitgesplitst. Dit is verboden omdat dan niet duidelijk is hoeveel je voor welk onderdeel betaalt, en dan ook niet gecontroleerd kan worden of dat juiste bedragen zijn. De Huurcommissie kan een all-in huurprijs uitsplitsen tot 55% van de betaalde prijs als nieuwe kale huurprijs en 25% als voorschot bijkomende kosten. Bij een all-in prijs van € 1000 wordt die uitgesplitst naar € 550 kale huur en een voorschot servicekosten van € 250.

Afrekening servicekosten

De betaalde maandelijkse voorschotten voor de bijkomende kosten moeten binnen een half jaar na afloop van het jaar door de verhuurder afgerekend worden. Te veel of te weinig betaalde bijkomende kosten kunnen verrekend worden. Wanneer er geen afrekening verstrekt wordt, of een onjuist berekende afrekening, dan wel een afrekening met onterecht opgevoerde kosten, kan de Huurcommissie verzocht worden te berekenen welk bedrag de huurder over het afgelopen jaar aan bijkomende kosten verschuldigd is.

Bezwaar huurverhoging

Er kan bezwaar gemaakt worden wanneer een voorstel huurverhoging leidt tot een huurprijs boven wat maximaal toegestaan is op grond van het puntensysteem, of wanneer een hoger percentage wordt gebruikt dan is toegestaan, of wanneer op andere manieren niet aan de

Huurteam Steenvlinder | Heemraadssingel 319 | 3023 BG Rotterdam
085 273 49 33 | info@mijnhuurteam.nl | mijnhuurteam.nl | KVK 24444819

formaliteiten is voldaan, bijvoorbeeld met betrekking tot de ingangsdatum of een foute huurprijs als uitgangspunt. De huurder kan de verhoging dan weigeren. Ook zolang de Huurcommissie een tijdelijk verlaagde huurprijs heeft vastgesteld vanwege achterstallig onderhoud kan de huurder de verhoging weigeren. Als de verhuurder de verhoging toch door wil zetten, moet de verhuurder naar de Huurcommissie.

Huurteam Steenvlinder | Heemraadssingel 319 | 3023 BG Rotterdam
085 273 49 33 | info@mijnhuurteam.nl | mijnhuurteam.nl | KVK 24444819



HUURTEAM
STEENVLINDER

Heemraadssingel 319
3023 BG Rotterdam
T 010 280 64 44
E info@hethuurteam.nl
W hethuurteam.nl
KVK 24444819

Jaarrapportage Huurteam Lansingerland 2025