

Huisbewaring: tijdelijk uw huis laten bewonen

Als u voor langere tijd afwezig bent en u wilt iemand op uw huis laten passen, dan kan huisbewaring een goede oplossing zijn. Het is wel van belang dit van tevoren goed te regelen. U mag namelijk uw huurwoning niet zonder toestemming van Dudok Wonen in gebruik geven.

Onder huisbewaring wordt verstaan het tijdelijk in gebruik geven en nemen van woonruimte, bij afwezigheid van de huurder(s). Huisbewaring kan worden toegestaan voor een periode van minimaal drie maanden en maximaal één jaar. Soms is er een verlenging mogelijk van nog eens een jaar. De totale duur van twee jaar mag niet worden overschreden.

Huisbewaring bij (voorgenomen) samenwoning is bedoeld als u gaat (proef) samenwonen met iemand die al over een zelfstandige woning beschikt. Hierbij is de toegestane periode maximaal één jaar en deze kan niet worden verlengd.

Let op: vraag altijd toestemming aan vóórdat u uw woning verlaat. Het is niet mogelijk om achteraf een aanvraag in te dienen. Als u al elders verblijft en de woning zonder toestemming in gebruik heeft gegeven, kan Dudok Wonen overgaan tot het ontbinden van de huurovereenkomst.

U moet zelf een huisbewaarder voordragen en onderling afspraken maken. Dudok Wonen houdt zich het recht voor een aanvraag voor huisbewaring te weigeren. We willen graag zorgvuldig omgaan met onze huurwoningen daarom verlangen we dat u een huuropzegging ondertekent voor het geval u definitief niet meer terug keert in de woning. Deze huuropzegging zal worden vernietigd als u tijdig terugkeert in de woning. Daarvoor moet u persoonlijk langskomen op ons kantoor om uw terugkeer te melden. Keert u niet (tijdig) terug in de woning, dan zal het huurcontract beëindigd worden en moet de woning leeg en in goede staat opgeleverd worden aan Dudok Wonen.

Veelgestelde vragen Huisbewaring

Aan welke voorwaarden moet worden voldaan bij huisbewaring?

De hoofdbewoner moet kunnen aantonen dat hij/zij tijdelijk:

- voor arbeidsdoeleinden of studie in het buitenland woonachtig moet zijn, óf
- in verband met langdurige verpleging of verzorging geen gebruik kan maken van de woning, óf
- vanwege een langdurige reis afwezig is, óf
- gedetineerd is, óf
- als proef gaat samenwonen, óf
- vanwege andere zwaarwegende redenen geen gebruik kan maken van de woning.

De huisbewaarder moet ouder zijn dan 18.

Hoe kan ik huisbewaring aanvragen?

U kunt een aanvraagformulier opvragen bij Dudok Wonen. U vraagt daarmee instemming van Dudok Wonen met de huisbewaring. Het is namelijk geen standaard recht van de huurder, aangezien u als (hoofd)huurder verplicht bent om uw hoofdverblijf in de woning te hebben. U moet zelf een huisbewaarder voordragen.

Aan de ene kant willen we graag onze huurders ter wille zijn. Aan de andere kant willen we ook graag zorgvuldig omgaan met onze huurwoningen. Daarom verlangen we ook wat van u. De (hoofd)huurder moet een huuropzegging ondertekenen om zekerheid te hebben dat de woning beschikbaar voor de markt komt, als de huurder op de afgesproken datum niet is teruggekeerd in de woning. Verder moet de (hoofd)huurder vlak voor het moment dat de huisbewaringsovereenkomst eindigt zich in persoon melden bij Dudok Wonen.

De huisbewaring wordt in een overeenkomst vastgelegd en moet ondertekend worden door de huurder, de huisbewaarder en Dudok Wonen. De huuropzegging wordt aan het contract vastgehecht en maakt onderdeel uit van de huisbewaringsovereenkomst. De [administratiekosten](#) voor dit contract moeten voldaan worden door de huurder vóór het ondertekenen van de overeenkomst.

Voor hoelang wordt huisbewaring toegestaan?

Huisbewaring staan we toe voor een periode van minimaal drie maanden en maximaal één jaar, met de mogelijkheid tot verlenging van nog eens één jaar. De totale duur van twee jaar mag niet worden overschreden. Voor proef samenwoning is verlenging niet mogelijk en bedraagt de maximale duur slechts één jaar.

Hoe kan ik huisbewaring verlengen?

Voor een verlenging van de huisbewaring vraagt u een verlengingsformulier op.. Het is aan Dudok Wonen om een beslissing te nemen over deze verlenging. Verlengen kan zolang de totale periode niet langer is dan twee jaar (bij proef samenwoning hanteren we een periode van slechts één jaar).

Wie betaalt de huur?

De (hoofd)huurder blijft verantwoordelijk voor de woning, de (tijds) huurbetalingen en het voorkomen van overlast door de huisbewaarder.

Wie bouwt tijdens huisbewaring woonduur op?

Een huisbewaarder bouwt geen woonduur op: hij of zij wordt beschouwd als iemand die niet beschikt over zelfstandige woonruimte. Uiteraard bouwt de huisbewaarder wel *inschrijfduur* op, als hij/zij is ingeschreven bij Woningnet.

De hoofdbewoner blijft gedurende de looptijd van de huisbewaring beschouwd als de (hoofd)huurder en blijft dan ook woonduur opbouwen.

Welke rechten heeft de huisbewaarder als de hoofdbewoner niet terugkeert?

De huisbewaarder kan zich niet beroepen op bepaalde rechten als de hoofdbewoner niet of niet tijds terugkeert op de woning. De huisbewaarder moet dan vertrekken.

Mag ik een hogere huur vragen van de huisbewaarder tijdens de huisbewaring?

Nee, de hoofdbewoner mag aan de huisbewaarder geen hogere vergoeding in rekening brengen dan de huur die de hoofdbewoner betaalt aan de verhuurder.

Hoofdbewoner en huisbewaarder kunnen wel aanvullende vergoedingen afspreken voor gas en licht en voor het gebruik van de inboedel.

Kan de huisbewaarder huurtoeslag krijgen?

Nee, de huisbewaarder kan gedurende de periode van huisbewaring niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Is toestemming van Dudok Wonen echt nodig?

Ja, Dudok Wonen moet op de hoogte zijn en akkoord gaan met de huisbewaring en met de voorgedragen huisbewaarder.

Kan ik huisbewaring aanvragen als ik ga samenwonen?

Huisbewaring kan een oplossing zijn voor iemand die gaat (proef) samenwonen met een ander die al over een zelfstandige woning beschikt. Door te gaan samenwonen wordt u nog niet direct medehuurder of mede-eigenaar van de woning van uw partner.

Huisbewaring i.v.m. samenwonen kan niet worden toegestaan als:

- de partners gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben.
- de partners beiden verhuizen naar een andere huurwoning en die samen gaan huren.
- de partners beiden verhuizen naar een koopwoning die op beider naam staat.

In deze situaties kan de samenwoning niet meer als proef gezien worden.

Als men gaat samen wonen is hij/zij verplicht zich bij het G.B.A. bij de partner in te schrijven. Het is namelijk niet de bedoeling dat iemand z'n oude woning aanhoudt i.v.m. huurtoeslag of een uitkering.

Zijn er voorwaarden aan wie ik als huisbewaarder voordraag?

De huisbewaarder moet voorgedragen worden bij Dudok Wonen en mag niet beschikken over een zelfstandige woning in het Gooi (althans die woning mag niet leeg achterblijven). Dudok Wonen houdt zich het recht voor een aanvraag voor huisbewaring te weigeren. Het is niet toegestaan de woning in gebruik te geven via een commercieel woning- of kamerbemiddelingsbureau.

Ongeveer een maand voor het einde van de periode stuurt Dudok Wonen een signaal naar de huisbewaarder dat de huisbewaringsperiode afloopt.

Alle voorwaarden voor huisbewaring op een rijtje:

- De (hoofd)huurder draagt zelf een huisbewaarder voor.
- Dudok Wonen moet instemmen met het verzoek voor huisbewaring, maar heeft het recht de aanvraag te weigeren.
- Huisbewaring kan worden toegestaan voor een periode van minimaal drie maanden en maximaal één jaar, met de mogelijkheid tot verlenging van nog eens één jaar. De totale duur van twee jaar mag niet worden overschreden. Voor proef samenwoning is verlenging niet mogelijk en bedraagt de maximale duur slechts één jaar.
- Nadat de periode is verstreken moet de (hoofd) huurder zich in persoon melden bij Dudok Wonen. Dat geldt ook als de (hoofd)huurder de periode wil verlengen.
- De huisbewaring wordt contractueel vastgelegd met als bijlage een ondertekende huuropzegging, gedateerd op een maand vóór het einde van de huisbewaring en ingaande op de datum einde huisbewaring. U betaalt [administratiekosten](#) voor de overeenkomst. Het exacte bedrag vindt u op www.dudokwonen.nl/tarieven.
- De huurder blijft verantwoordelijk voor de woning, de (tijdige) huurbetalingen en het voorkomen van overlast door de huisbewaarder. De huisbewaarder moet zich als een goed bewoner gedragen.
- De huurder mag geen hogere vergoeding van de huisbewaarder vragen voor het enkele gebruik van de woning dan dat hij aan huur betaalt.
- Als de hoofdhuurder niet (tijdig) terugkeert, wordt de huuropzegging in werking gezet en moet de woning leeg en in goede staat opgeleverd worden. De huisbewaarder heeft geen recht op de woning.

Voor proefsamenwoning gelden nog twee extra voorwaarden:

- De toegestane periode is maximaal één jaar en kan niet worden verlengd.
- Als de huisbewaring is toegestaan, moet de hoofdhuurder zich bij het G.B.A. bijschrijven bij de partner (verplicht). Het is niet de bedoeling dat iemand z'n oude woning aanhoudt i.v.m. huurtoeslag of een uitkering.