



Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Huren van een woning 2009 - 2010



Inhoud

1	Inleiding	02
2	Hoe wordt de hoogte van de huur bepaald?	03
2.1	Kwaliteit, punten en huur	03
2.2	Hoeveel punten is uw woning waard?	03
2.3	Hoe weet u wat de maximale huur is?	05
2.4	Servicekosten	05
3	Hoe komt de jaarlijkse huurverhoging tot stand?	07
3.1	Maximale huurverhoging	07
3.2	Huurverhogingsvoorstel	07
3.3	Bezwaar maken tegen de huurverhoging	07
3.4	Huurverlaging vanwege de puntenwaardering	08
3.5	Huurliberalisatie	08
4	Achterstallig onderhoud	09
4.1	Onderhoudsverplichtingen	09
4.2	Huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken	09
5	Huurbescherming	10
5.1	Wanneer mag een verhuurder de huur opzeggen?	10
5.2	Hoe gaat de procedure bij het opzeggen van de huur?	10
5.3	Oplevering van de woning	11
5.4	Onderhuur	11
5.5	Woningruil	11
6	Overleg huurdersorganisatie en verhuurder	12
7	Meer vragen over huren?	13

1. Inleiding

Wie een woning huurt, wil duidelijk weten waaraan hij of zij toe is. En terecht: voor veel huurders vormt de maandelijkse huur de grootste uitgavenpost van het budget. Het ministerie van VROM krijgt dan ook veel vragen over huur. De meest gestelde vragen vormen het onderwerp van deze brochure. Aan de orde komen onder meer huurverhoging en huurverlaging, het puntenstelsel voor de kwaliteit van de woning, onderhoudsklachten en huurbescherming. Deze brochure gaat over **zelfstandige woningen** (eengezinswoningen, flats en appartementen) en niet over kamers of woningen in bejaarden- en verzorgingstehuizen. Een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegang(sdeur) en die de bewoner kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, toilet, wasgelegenheid) buiten de woning.

Inhoud van deze brochure

Betaalt u niet te veel huur? Om deze vraag te beantwoorden, moet u allereerst weten hoeveel punten de woning scoort. Dat kan berekend worden met het zogenoemde woningwaarderingstelsel (ook wel puntenstelsel genoemd) dat in hoofdstuk 2 uiteen wordt gezet.

In hoofdstuk 3 vindt u informatie over de huurverhoging die u dit jaar tegemoet kunt zien. Als u het niet eens bent met een voorstel tot huurverhoging of als u vindt dat uw huur te hoog is, dan kunt u bezwaar maken en/of zelf een huurverlaging voorstellen. De aanpak daarvan komt ook aan de orde in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 kunt u lezen wat u kunt doen als uw verhuurder ernstige onderhoudsklachten niet verhelpt.

Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de gang van zaken bij beëindiging van een huurovereenkomst. Ook de redenen om de huur op te zeggen worden in dat hoofdstuk behandeld.

Hoofdstuk 6 geeft informatie over het overleg dat (grotere) verhuurders moeten voeren met hun huurdersorganisaties. Op de laatste pagina's leest u hoe u meer informatie kunt vinden via de website www.vrom.nl, hoe u formulieren en modelbrieven kunt downloaden via www.huurcommissie.nl en hoe u telefonisch contact op kunt nemen met de Huurcommissie.

2.

Hoe wordt de hoogte van de huur bepaald

2.1 Kwaliteit, punten en huur

De huur van een woning is doorgaans gebaseerd op de grootte, de ligging en de voorzieningen van de woning. Met behulp van het puntensysteem kunt u zelf uitrekenen hoeveel punten uw woning waard is. Vervolgens kunt u de maximale huur nagaan die bij dat puntentotaal hoort. Let op: in het puntensysteem voor het berekenen van de maximale huur wordt alleen gekeken naar de grootte van de woning, de aanwezige voorzieningen en de woonomgeving. De onderhoudstoestand van uw woning speelt daarin geen rol. Natuurlijk moeten onderhoudsgebreken wel verholpen worden (zie hoofdstuk 4).

2.2 Hoeveel punten is uw woning waard?

Met behulp van de tabel op pagina 4 kunt u globaal berekenen hoeveel punten uw woning waard is. De toelichting op het puntensysteem is te uitgebreid om in deze brochure op te nemen. Op www.vrom.nl/woningwaarderingstelsel vindt u een uitgebreide toelichting die u kunt downloaden. Een puntenformulier kunt u downloaden van www.vrom.nl/woningwaarderingstelsel. Uitgangspunt voor de puntenberekening is de woning zoals deze was toen u de huurovereenkomst afsloot. Als u zelf verbeteringen heeft aangebracht, tellen die niet mee in de berekening. Alleen als de verhuurder (met uw toestemming) verbeteringen heeft aangebracht tellen die mee in de puntentelling.

Woningwaarderingsstelsel

1 oppervlakte van vertrekken

(kamers, keuken, badkamer en doucheruimte) 1 punt per m²
.....

2 oppervlakte overige ruimten

(bijkeuken, berging, zolder, garage) 0,75 punt per m²
.....

3 verwarming

per verwarmd vertrek 2 punten
privé-ketel in de woning 3 punten
privé-hoogrendementsketel 5 punten
collectieve hoogrendement stookinstallatie 1 punt
thermostatische ventielen per vertrek 0,25 punt
(maximaal 2 punten)
verwarmingsselement(en) buiten vertrekken per ruimte 1 punt
(maximaal 4 punten)
c.v.-combi (het warmwater deel) 1 punt
doorstroommeters 1 punt
(collectieve verwarmingsinstallaties)

4 warmte-isolatie

maximaal 15 punten
.....

5 keuken

lengte aanrecht tot 1 m 0 punten
1 tot 2 m 4 punten
2 m en meer 7 punten*
..... *

afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken (afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden

6 sanitair

toilet 3 punten
wastafel 1 punt
douche 4 punten*
bad 6 punten*
bad/douche 7 punten*
..... *

afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden

6a woonvoorzieningen voor gehandicapten

per € 226,89 (f 500) van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed 1 punt
.....

7 veroudering (vervallen)

8 privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon)

tot 25 m² 2 punten
25 tot 50 m² 4 punten
50 tot 75 m² 6 punten
75 tot 100 m² 8 punten
100 m² en meer 10 - 15 punten
geen privé-buitenruimte af: 5 punten
carport 2 punten
.....

9 woonvorm

a eengezinshuizen:

vrijstaande woning 17 punten
hoekwoning 15 punten
tussenwoning/eindwoning 12 punten

b woningen in meergezinshuizen:

begane grond, zonder lift 6 punten
begane grond, met lift 6 punten
1e verdieping, zonder lift 3 punten
1e verdieping, met lift 5 punten
2e verdieping, zonder lift 1 punt
2e verdieping, met lift 4 punten
3e verdieping, zonder lift 0 punten
3e verdieping, met lift 4 punten
4e verdieping en hoger, zonder lift 0 punten
4e verdieping en hoger, met lift 4 punten
16 of minder woningen per liftschacht 2 punten per woning extra

c duplex:

bovenwoning 1 punt
benedenwoning 4 punten
.....

10 woonomgeving

maximaal 25 punten
.....

11 hinderlijke situaties

af: maximaal 40 punten
.....

12 bijzondere voorzieningen

(uitsluitend bij serviceflatwoningen) bij: 35% van het punten-totaal van 1 t/m 11
.....

2.3 Hoe weet u wat de maximale huur is?

Met het globaal berekende puntenaantal kunt u in de tabel op blz. 6 opzoeken welke maximale huurprijsgrens daar bij hoort. Dat is de huurprijs die voor de woning maximaal redelijk geacht wordt. Roept de globale berekening toch nog vragen bij u op (hij wijkt bijvoorbeeld erg af van het puntenaantal waarmee uw verhuurder rekent), dan kunt u op www.vrom.nl/woningwaarderingstelsel de uitgebreide toelichting raadplegen. Met behulp hiervan kunt u de exacte maximale huurprijsgrens beter benaderen.

Toets van de aanvangshuurprijs

Binnen zes maanden na het ingaan van een huurovereenkomst kunt u de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie. De Huurcommissie kijkt dan naar de puntentelling en ook naar de onderhoudstoestand van de woning. Dit geldt óók bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (veelal 'duurdere' huurwoningen). Voor deze toetsing moet u € 11 als voorschot betalen (zie 3.3 onder kopje 'Leges'). Meer informatie over de procedure vindt u op www.huurcommissie.nl. Hier kunt u ook de benodigde formulieren voor een procedure bij de Huurcommissie downloaden. Of u neemt telefonisch contact met de Huurcommissie op. Ook na 6 maanden na het ingaan van de huurovereenkomst kan uw huur verlaagd worden als deze hoger is dan de maximale huurprijsgrens, alleen dan niet met terugwerkende kracht. Zie hiervoor 3.4 'Huurverlaging vanwege de puntentelling'.

2.4 Servicekosten

Naast de kale huur betaalt u in veel gevallen ook een voorschotbedrag voor servicekosten. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor gas, elektriciteit, meubilering, stoffering en eventuele diensten, zoals schoonmaak. Welke soorten kosten dat precies zijn, is vastgelegd in uw huurovereenkomst. U kunt de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen over de hoogte van het voorschot. Voor deze procedure moet u € 11 als voorschot betalen (zie ook 3.3 onder kopje 'leges'). De verhuurder mag door hem werkelijk gemaakte kosten voor serviceverlening in rekening brengen. Wilt u meer weten over de verschillende soorten servicekosten kijk dan op www.vrom.nl/servicekosten. Servicekosten behoren duidelijk gescheiden te zijn van de kale huur (als dat niet zo is, is er waarschijnlijk sprake van all-in-huur; zie voor de gevolgen daarvan ook op www.vrom.nl/huurbescherming).

Servicekostenoverzicht

Sinds 1 januari 2005 moet uw verhuurder over elk kalenderjaar een overzicht geven van de servicekosten die hij in dat kalenderjaar heeft gemaakt, met daarbij een verrekening van de betaalde voorschotten. Na afloop van het kalenderjaar moet u binnen een half jaar, dus vóór 1 juli een afrekening ontvangen. In de afrekening over het kalenderjaar kunnen ook de kosten worden opgenomen van boekjaren die in dat kalenderjaar eindigden. Voor vragen over servicekosten kunt u contact opnemen met uw verhuurder. Als u het niet eens bent met zijn afrekening, kunt u de Huurcommissie

vragen een uitspraak te doen over de hoogte van de servicekosten. Ook voor deze procedure moet u € 11 als voorschot betalen (zie ook 3.3 onder kopje 'Leges'). De Huurcommissie kan alleen uitspraak doen over woonservicekosten en dus niet over zogenoemde zorgservicekosten. Via www.vrom.nl/servicekosten en op www.huurcommissie.nl vindt u het formulier dat u hiervoor nodig heeft.

Tabel 1 Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2009

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	174,92	82	359,41	124	561,03	166	762,62	208	964,24
41	179,30	83	364,22	125	565,83	167	767,43	209	969,05
42	183,67	84	369,00	126	570,62	168	772,23	210	973,86
43	188,04	85	373,81	127	575,43	169	777,04	211	978,64
44	192,40	86	378,61	128	580,24	170	781,83	212	983,44
45	196,78	87	383,41	129	585,02	171	786,64	213	988,25
46	201,16	88	388,21	130	589,84	172	791,43	214	993,04
47	205,53	89	393,01	131	594,63	173	796,24	215	997,84
48	209,91	90	397,82	132	599,42	174	801,02	216	1002,65
49	214,28	91	402,61	133	604,24	175	805,84	217	1007,45
50	218,65	92	407,41	134	609,03	176	810,63	218	1012,24
51	223,00	93	412,22	135	613,83	177	815,43	219	1017,05
52	227,39	94	417,00	136	618,62	178	820,24	220	1021,85
53	231,76	95	421,81	137	623,43	179	825,04	221	1026,64
54	236,13	96	426,62	138	628,23	180	829,82	222	1031,45
55	240,51	97	431,41	139	633,02	181	834,65	223	1036,25
56	244,89	98	436,21	140	637,82	182	839,43	224	1041,05
57	249,24	99	441,02	141	642,64	183	844,24	225	1045,85
58	253,62	100	445,81	142	647,41	184	849,03	226	1050,65
59	258,00	101	450,61	143	652,23	185	853,84	227	1055,45
60	262,38	102	455,41	144	657,03	186	858,64	228	1060,25
61	266,74	103	460,21	145	661,83	187	863,44	229	1065,05
62	271,12	104	465,02	146	666,63	188	868,24	230	1069,85
63	275,48	105	469,81	147	671,43	189	873,05	231	1074,64
64	279,85	106	474,62	148	676,22	190	877,84	232	1079,45
65	284,23	107	479,42	149	681,04	191	882,64	233	1084,25
66	288,61	108	484,21	150	685,82	192	887,44	234	1089,05
67	292,98	109	489,02	151	690,63	193	892,24	235	1093,85
68	297,34	110	493,81	152	695,43	194	897,05	236	1098,65
69	301,72	111	498,62	153	700,23	195	901,84	237	1103,45
70	306,08	112	503,42	154	705,03	196	906,64	238	1108,25
71	310,46	113	508,21	155	709,83	197	911,44	239	1113,05
72	314,83	114	513,03	156	714,62	198	916,24	240	1117,85
73	319,21	115	517,82	157	719,44	199	921,04	241	1122,66
74	323,58	116	522,61	158	724,22	200	925,85	242	1127,45
75	327,95	117	527,42	159	729,04	201	930,64	243	1132,25
76	332,32	118	532,21	160	733,82	202	935,45	244	1137,06
77	336,70	119	537,01	161	738,63	203	940,25	245	1141,85
78	341,07	120	541,82	162	743,44	204	945,04	246	1146,65
79	345,44	121	546,62	163	748,22	205	949,84	247	1151,44
80	349,82	122	551,43	164	753,02	206	954,65	248	1156,26
81	354,60	123	556,22	165	757,84	207	959,45	249	1161,04
								250	1165,85

3.

Hoe komt de jaarlijkse huurverhoging tot stand?

3.1 Maximale huurverhoging

De verhuurder mag in beginsel maximaal één keer per jaar de huur verhogen. De minister van VROM stelt het maximale huurverhogingspercentage vast. Zie de tabel hieronder.

3.2 Huurverhogingsvoorstel

Bij elke huurverhoging doet de verhuurder u van tevoren een voorstel. Een huurverhogingsvoorstel moet minstens twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij u zijn ingediend. Als de huurverhoging per 1 juli moet ingaan, moet u het voorstel 30 april hebben ontvangen. Als de verhuurder het huurverhogingsvoorstel korter dan twee maanden van te voren bij u indient, kunt u dat als bezwaargrond tegen de huurverhoging aanvoeren (zie ook 3.3); doorgaans gaat de huurverhoging dan één of twee maanden later in.

De inhoud van het huurverhogingsvoorstel

Een huurverhogingsvoorstel kan worden ingediend met een gewone brief of een eigen formulier waarin minimaal de volgende gegevens vermeld moeten staan:

- de huidige huurprijs;
- het percentage of bedrag van de huurverhoging;
- de nieuwe huurprijs;
- de ingangsdatum;
- de wijze waarop en de termijn waarbinnen u bezwaar kunt maken tegen de huurverhoging.

Tabel 2 De maximale huurverhoging van 1 juli 2009 tot en met 30 juni 2010 is 2,5%

3.3 Bezwaar maken tegen de huurverhoging

U kunt in een aantal gevallen bezwaar maken tegen huurverhoging:

- de huur wordt met een te hoog percentage verhoogd (meer dan het desbetreffende maximum, zie tabel 2);
- de huur zou door de huurverhoging boven de maximale huurprijsgrens komen te liggen (zie tabel op blz. 6).

U kunt geen bezwaar tegen de huurverhoging maken op grond van onderhoudsklachten. Bij ernstige onderhoudsgebreken kunt u wel tijdelijke huurverlaging aanvragen bij de Huurcommissie. Deze procedure 'huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken' kunt u het gehele jaar door bij de Huurcommissie starten (zie 4.2).

Uitspraak van de Huurcommissie

Als uw verhuurder het niet eens is met uw bezwaarschrift en hij de huurverhoging toch wil doorzetten, dan moet hij het bezwaarschrift en zijn voorstel tot huurverhoging binnen zes weken vanaf het tijdstip van de voorgestelde ingangsdatum inleveren bij de Huurcommissie.

Als de verhuurder zijn voorstel en uw bezwaarschrift niet of niet op tijd indient bij de Huurcommissie, dan gaat de voorgestelde huurverhoging niet door. De verhuurder kan dan wel weer een nieuw huurverhogingsvoorstel doen met een latere ingangsdatum.

Als u geen bezwaarschrift heeft ingediend maar de huurverhoging niet betaalt, kan uw verhuurder het voorstel (nogmaals) aan u toezenden met een aangetekende brief. Dat moet binnen zes weken vanaf het tijdstip van de voorgestelde ingangsdatum. Als u dan toch bezwaren heeft, kunt u die direct bij de huurcommissie indienen. Die bezwaren moeten dan binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum door de huurcommissie zijn ontvangen.

Leges

Voor een uitspraak van de Huurcommissie moet de verzoeker een legesvoorschot van € 11 betalen. Als u uw bezwaren tijdig bij de verhuurder heeft ingediend, is hij de verzoeker. Dan moet uw verhuurder het legesvoorschot betalen. U bent de verzoeker als u de bezwaren na de herinneringsbrief van uw verhuurder direct indient bij de huurcommissie. Het legesvoorschot moet binnen vier weken na de verzenddatum van de ontvangstbevestiging (met acceptgiro) op de rekening van de Huurcommissie zijn bijgeschreven. De Huurcommissie bepaalt in de uitspraak of de verzoeker daadwerkelijk een bedrag aan leges verschuldigd is. U kunt ook vrijstelling van deze leges vragen, als u:

- een bijstandsuitkering hebt;
- een huurtoeslagbeschikking hebt waaruit blijkt dat het (gezins-) inkomen niet hoger is dan het minimuminkomensijpunt van de Wet op de Huurtoeslag.

U kunt deze legesvrijstelling vragen tijdens de legesbetaaltermijn van vier weken, dus binnen vier weken na de verzenddatum van de ontvangstbevestiging (met acceptgiro).

3.4 Huurverlaging vanwege de puntenwaardering

De huurprijs kan worden verlaagd als de huurprijs die u betaalt hoger is dan de maximale huurprijsgrens voor uw woning (zie voor de tabel van maximale huurprijsgrenzen: blz. 6). U kunt dan bij de verhuurder een voorstel tot huurverlaging indienen; hiervoor zijn speciale formulieren te krijgen. Deze formulieren kunt u downloaden op www.huurcommissie.nl en zijn te verkrijgen bij de Huurcommissie.

Bij uw voorstel moet u een ingevuld puntenwaarderingsformulier voegen. Ook dat kunt u downloaden via www.huurcommissie.nl en via www.vrom.nl/woningwaarderingssstelsel of aanvragen bij de Huurcommissie. De huur kan niet verder verlaagd worden dan de maximale huurprijs zoals die op basis van de puntentelling is bepaald (zie ook 2.2).

Een voorstel tot huurverlaging moet ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de verhuurder zijn ingediend (bijvoorbeeld: bij een huurverlaging per 1 september 2009: uiterlijk op 30 juni 2009). U kunt hierbij kiezen voor elke gewenste ingangsdatum. Wanneer de verhuurder niet akkoord gaat of niets van zich laat horen, kunt u binnen zes weken vanaf de voorgestelde huurverlagingsdatum een speciaal verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie (dus bij een huurverlaging per 1 september: vóór 13 oktober). Daarin vraagt u de Huurcommissie een uitspraak te doen over de redelijkheid van uw voorstel. Voeg bij dit verzoekschrift een kopie van uw voorstel aan de verhuurder met de puntentelling, een kopie van zijn eventuele antwoord daarop en een kopie van uw huurcontract. Ook voor deze procedure moet u € 11 als voorschot betalen (zie ook 3.3 Leges).

3.5 Huurliberalisatie

Op een aantal duurdere woningen is de huurprijsbescherming van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte niet van toepassing. Dit geldt alleen voor de volgende twee groepen:

1. Woningen waarvoor op of na 1 juli 1994 een huurovereenkomst is gesloten met een aanvangshuurprijs boven de op dat moment geldende huursubsidie-/liberalisatiegrens (zie tabel).
2. Woningen die voor het eerst bewoond zijn op of na 1 juli 1989 (nieuwbouw), met een aanvangshuurprijs boven de op dat moment geldende huursubsidie-/liberalisatiegrens.

In deze gevallen is sprake van huurliberalisatie en heeft de verhuurder dus meer vrijheid om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Dit betekent dat de maximum huurprijsgrenzen niet van toepassing zijn en dat er een hogere huurverhoging mag worden voorgesteld dan het maximale percentage in tabel 2 (pag. 7). Geschillen over huurprijzen, huurverhogingen, huurverlagingsen en servicekosten kunnen dan niet aan de Huurcommissie worden voorgelegd (tenzij partijen uitdrukkelijk zijn overeengekomen dat

dergelijke geschillen wél aan de Huurcommissie zullen worden voorgelegd). De aanvangshuurprijs kan wel binnen zes maanden na ingangsdatum van de huurovereenkomst ter toetsing aan de Huurcommissie worden voorgelegd.

Meer informatie over huurliberalisatie vindt u ook op www.vrom.nl/huurbescherming.

Jaargang	Huurprijs	
1989	≥ f 750,00	(€ 340,34)
1990	> f 775,00	(€ 351,68)
1991	> f 820,00	(€ 372,10)
1992	> f 865,42	(€ 392,71)
1993	> f 913,33	(€ 414,45)
1994	> f 963,75	(€ 437,33)
1995	> f 1.007,50	(€ 457,18)
1996	> f 1.047,92	(€ 475,53)
1997	> f 1.085,00	(€ 492,35)
1998	> f 1.085,00	(€ 492,35)
1999	> f 1.107,00	(€ 502,33)
2000	> f 1.149,00	(€ 521,39)
2001	> f 1.193,00	(€ 541,36)
2002		> € 565,44
2003		> € 585,24
2004		> € 597,54
2005		> € 604,72
2006		> € 615,01
2007		> € 621,78
2008		> € 631,73
2009		> € 647,53

4.

Achterstallig onderhoud

4.1 Onderhoudsverplichtingen

De verhuurder is verplicht om de woning goed te onderhouden. Het gaat dan in principe om het periodieke en het groot onderhoud aan de woning. De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen aan de woning. Welke herstellingen dit zijn, is in een lijst vastgelegd (Besluit kleine herstellingen). In beginsel zijn alle overige kosten voor herstellingen en onderhoud voor de verhuurder. Van deze onderhoudsverdeling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Als de verhuurder zich niet aan zijn verplichtingen houdt en als de woning ernstige gebreken vertoont, is het logisch dat u hem eerst aanspreekt op zijn (onderhouds-) verplichtingen. Heeft dat niet het gewenste resultaat, dan heeft u als huurder in principe drie mogelijkheden:

1. U kunt zich wenden tot de Huurcommissie om tijdelijke huurverlaging te vragen (zie 4.2).
2. U kunt proberen het onderhoud af te dwingen. In dat geval kunt u klachten over achterstallig onderhoud indienen bij de gemeente. Als de klachten terecht zijn, kan de gemeente een aanschrijving aan de verhuurder sturen. Met zo'n aanschrijving wordt de verhuurder verplicht de reparaties of het onderhoud binnen een bepaalde termijn uit te voeren. Als de verhuurder dat niet doet, kan de gemeente de werkzaamheden op kosten van de verhuurder laten uitvoeren.
3. U kunt zich door de rechter laten machtigen om het onderhoud op kosten van de verhuurder te laten verrichten. U kunt ook zonder rechterlijke machtiging de gebreken zelf (laten) verhelpen als de verhuurder in verzuim is (de onderhoudsgebreken niet tijdig verhelpt). U kunt de kosten dan verrekenen met de verhuurder. U loopt hierbij evenwel het risico dat de verhuurder een gerechtelijke procedure start omdat u wanprestatie pleegt.

Op www.vrom.nl/onderhoud kunt u meer lezen over wat u kunt doen als uw verhuurder gebreken aan de woning niet verhelpt.

4.2 Huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken

Als uw woning ernstige gebreken of achterstallig onderhoud vertoont, kunt u in aanmerking komen voor huurverlaging. Hiervoor kunt u een verzoek indienen bij de Huurcommissie. Let op: de Huurcommissie kan de verhuurder dus niet dwingen om de onderhoudsklachten te verhelpen, maar de commissie kan wél besluiten dat u huurverlaging krijgt.

Wat doet u bij ernstige onderhoudsgebreken?

U moet ernstige onderhoudsgebreken altijd eerst schriftelijk melden bij uw verhuurder. Een modelbrief voor melding van gebreken vindt u op www.huurcommissie.nl. Bewaar zelf een kopie van uw brief aan de verhuurder. De verhuurder heeft dan zes weken de tijd om de klachten te verhelpen. Als hij dat niet doet, kunt u een verzoek voor tijdelijke huurverlaging indienen bij de Huurcommissie. Dit kunt u het gehele jaar door doen; u hoeft daarvoor niet te wachten tot uw verhuurder de huurverhoging heeft voorgesteld. U kunt u een speciaal formulier voor het vragen van tijdelijke huurverlaging downloaden via de website www.huurcommissie.nl.

5. Huurbescherming

5.1 Wanneer mag een verhuurder de huur opzeggen?

In de wet is vastgelegd onder welke omstandigheden een verhuurder de huur mag opzeggen. Hiervoor gelden vijf redenen:

1. De huurder gedraagt zich niet 'als een goed huurder' als hij zijn verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld bij huurachterstand.
2. Het huurcontract is voor een tijdelijke periode afgesloten, waarbij afgesproken is dat vorige huurder of de verhuurder na beëindiging van deze periode in de woning zal terugkeren. Dit geldt ook wanneer de verhuurder de woning niet eerder heeft bewoond.
3. De verhuurder heeft de woning dringend nodig voor zichzelf (dringend eigen gebruik). *In 2006 is een wijziging van kracht geworden voor zogenaamde campuscontracten. Het gaat hierbij om huurcontracten die specifiek bestemd zijn voor studenten. Deze wijziging maakt dat van dringend eigen gebruik ook sprake kan zijn als de studie is beëindigd.*
4. De verhuurder wil een redelijke wijziging in de huurovereenkomst aanbrengen, maar de huurder gaat daarmee niet akkoord. Een redelijke wijziging kan bijvoorbeeld zijn een verandering in de betaalwijze of een herziening van verouderde bepalingen. De verandering mag niet gaan over de huurprijs of de servicekosten, want daar gelden aparte regels voor (zie 2.4 en hoofdstuk 3).
5. De verhuurder wil de woning slopen om een ander gebouw neer te zetten op grond van een geldend bestemmingsplan.

Andere redenen zijn niet geldig. De verhuurder mag dus bijvoorbeeld de huur niet opzeggen om een hogere prijs bij verkoop te krijgen.

5.2 Hoe gaat de procedure bij het opzeggen van de huur?

Als u als huurder de huur opzegt, moet u altijd gebruik maken van een aangetekende brief of een brief die door de deurwaarder wordt bezorgd. Hetzelfde geldt voor de verhuurder. U kunt de huur zonder opgave van redenen opzeggen; de verhuurder moet altijd één van de vijf hierboven genoemde redenen vermelden.

Termijnen

Een huur die voor een bepaalde tijd is aangegaan (bijvoorbeeld voor een jaar), kan niet vóór het verstrijken van de afgesproken periode worden opgezegd. Niet door de huurder en niet door de verhuurder,

tenzij beide partijen akkoord gaan met een vervroegde beëindiging. Bij een huur voor onbepaalde tijd moet de verhuurder altijd minimaal drie maanden opzegtermijn in acht nemen. Voor elk jaar dat de huurder in de woning heeft gewoond, komt er één maand bij met een maximum van drie tot in totaal een minimumtermijn van zes maanden. Wanneer u als huurder de huur opzegt, is de opzegtermijn gelijk aan de betalingstermijn, met een minimum van één maand en een maximum van drie maanden. Huurder en verhuurder mogen ook een langere termijn aanhouden.

En als u niet akkoord gaat?

Als de verhuurder de huur opzegt, zijn er twee mogelijkheden. Als u als huurder schriftelijk laat weten akkoord te gaan, wordt de huurovereenkomst beëindigd met ingang van de voorgestelde datum. U moet de woning dan ook voor die datum verlaten. Als u niet schriftelijk akkoord gaat, blijft de huurovereenkomst van kracht. U kunt dan in de woning blijven wonen. Als de verhuurder de huurovereenkomst toch wil beëindigen, moet hij naar de rechter gaan. Als de rechter de vordering van de verhuurder redelijk vindt - als sprake is van één van de hierboven genoemde voorwaarden - zal hij de overeenkomst beëindigen. Hij zal dan tevens een uitspraak doen over de datum waarop u de woning dient te verlaten. In sommige gevallen (bijvoorbeeld bij punt 3; dringend eigen gebruik) kan hij bovendien een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen als tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en herinrichting.

Verdere huurbescherming

De huurbescherming omvat meer dan de gang van zaken bij beëindiging van de huur. De wet regelt ook de positie van echtgenoten, partners en medehuurlers, ook bij overlijden van de hoofdhuurder. Het voert te ver om daar in deze brochure op in te gaan. Voor meer informatie verwijzen we u naar www.vrom.nl/huurbescherming.

Let op: geen huurbescherming bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet

Verhuurders kunnen hun leegstaande woning tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet. In dat geval heeft de huurder géén huurbescherming. De verhuurder hoeft alleen een opzegtermijn in acht te nemen van minimaal 3 maanden. De huurder moet de woning dan op de dag waartegen de huur is opgezegd hebben verlaten (voorbeeld: de verhuurder zegt op 15 juni 2009 de huur op per 1 oktober 2009; de huurder moet de woning dan op 1 oktober hebben verlaten). De opzegtermijn van de huurder is maximaal een maand.

Een eigenaar mag zijn woning (o.a.) tijdelijk verhuren zonder huurbescherming voor de huurder als hij:

- zijn woning wil verkopen, maar dat (nog) niet lukt;
- een huurwoning heeft die bestemd is voor renovatie of sloop.

De huurder heeft alleen geen huurbescherming als de verhuurder:

- in het huurcontract heeft vermeld dat de woning tijdelijk wordt verhuurd op grond van de Leegstandwet;
- een vergunning van de gemeente heeft gekregen om de woning tijdelijk te mogen verhuren;
- in het huurcontract heeft vermeld tot wanneer de vergunning geldt;
- in het huurcontract heeft vermeld welke maximale huurprijs in de vergunning van de gemeente staat vermeld; de verhuurder en de huurder mogen wel een lagere huurprijs dan die maximale huurprijs overeenkomen, maar geen hogere; als de verhuurder en huurder toch een hogere huurprijs overeenkomen, dan geldt die niet en geldt in de plaats daarvan de maximale huurprijs uit de vergunning.

Voor meer informatie over tijdelijke huur op grond van de Leegstandwet verwijzen we nu naar www.vrom.nl/ huurovereenkomst.

5.3 Oplevering van de woning

Oplevering door de verhuurder (begin van de huur)

Bij het begin van de huur wordt vaak een beschrijving van de toestand van de woning (opnamestaat) gemaakt.

Oplevering door de huurder (einde van de huur)

Wanneer er een opnamestaat is gemaakt moet u de woning in dezelfde staat opleveren als in de opnamestaat is vermeld. Geoorloofde veranderingen en toevoegingen hoeft u echter niet weg te halen. Als er geen opnamestaat is gemaakt dan wordt verondersteld dat u de woning heeft ontvangen in de staat zoals die is aan het einde van de huur. Dit geldt niet voor overeenkomsten die voor 1 augustus 2003 zijn ingegaan. Dan geldt dat u wordt verondersteld de woning in goede staat te hebben aanvaard, en u deze ook weer in goede staat moet opleveren.

5.4 Onderhuur

Wat is onderhuur?

Van onderhuur is sprake wanneer iemand de woning huurt van iemand die de woning ook weer huurt (van een ander). Er zijn dan twee huurovereenkomsten: één tussen onderhuurder en huurder (onderhuurovereenkomst), en één tussen de (hoofd)huurder en verhuurder/eigenaar (hoofdhurovereenkomst).

Mag een huurder de woning onderverhuren?

U mag niet de gehele woning onderverhuren, tenzij uw verhuurder u daarvoor toe stemming heeft gegeven. U mag wel een gedeelte van de woning onderverhuren, als u zelf ook in de woning blijft wonen en als in uw huurcontract geen verbod op onderhuur staat.

Bescherming onderhuurder

Over de huurbescherming van een onderhuurder van een zelfstandige woning (huurt de gehele woning van de huurder) kunt u meer lezen op www.vrom.nl/ huurbescherming of u belt met de afdeling Publieksvoorlichting van het ministerie van VROM.

5.5 Woningruil

Als u en de huurder van een andere woning van woning willen ruilen, kunt u aan uw verhuurder(s) vragen daaraan mee te werken. Als uw verhuurder(s) meewerkt/meewerken, worden doorgaans twee nieuwe huurovereenkomsten gesloten voor die woningen; u kunt met de huurder van de andere woning afspreken dat u elkaars huurovereenkomst overneemt, maar meestal biedt de verhuurder de nieuwe huurder (ruilpartner) een nieuwe huurovereenkomst aan. Als uw verhuurder(s) niet wil(len) meewerken, kunt u de rechter vragen of u de huur mag overdoen aan degene met wie u van woning wilt ruilen. Dat kan ook als in uw huurcontract staat dat woningruil niet mag.

De rechter kan zo'n vordering alleen toewijzen als u een heel duidelijk belang bij de woningruil heeft. Bijvoorbeeld als u invalide bent en niet kunt traplopen. Er zijn twee afwijzingsgronden:

1. ziet het ernaar uit dat uw ruilpartner (de voorgestelde nieuwe huurder) de huur van de woning niet zal kunnen betalen, dan wijst de rechter de vordering af;
2. is voor een woning een huisvestingsvergunning vereist, dan moet de voorgestelde nieuwe huurder in elk geval over een huisvestingsvergunning voor de woning beschikken; heeft hij die niet, dan wijst de rechter de vordering af.

6.

Overleg huurdersorganisatie en verhuurder

Sinds 1 december 1998 geldt de 'Wet op het overleg huurders verhuurder'. Deze wet geeft basisregels voor het overleg tussen een verhuurder en een huurdersorganisatie. De wet is per 1 januari 2009 uitgebreid.

De wet geldt voor alle woningcorporaties en voor alle particuliere verhuurders die 25 of meer woningen verhuren. Ook de huurdersorganisatie moet aan enkele voorwaarden voldoen.

De wet regelt drie zaken:

- de onderwerpen waarover minimaal overlegd moet worden. Hieronder vallen onder andere het beleid voor de huurprijzen, het onderhoud en beheer, de verhuur en toewijzing, plannen voor sloop of renovatie van woningen, de leefbaarheid in de buurt;
- de huurdersorganisatie heeft het recht van advies bij beleidswijzigingen op die onderwerpen;
- een vergoeding van de verhuurder voor de kosten die de huurdersorganisatie maakt voor het overleg met de verhuurder en het informeren van huurders.

Meer informatie over deze wet kunt u vinden op www.vrom.nl.

7.

Meer vragen over huren?

Antwoord op de meest gestelde vragen over allerlei huuronderwerpen vindt u op www.vrom.nl. Mocht u niet zelf over een internetaansluiting beschikken dan kunt u natuurlijk ook telefonisch contact opnemen met Postbus 51 (gratis) 0800-8051 (ma. t/m vrij. van 8.00 tot 20.00 uur).

Huurcommissie voor uw geschillen

De Huurcommissie is een onafhankelijk orgaan dat een uitspraak doet over geschillen over de huurprijs, onderhoudsgebreken of servicekosten die de huurder en de verhuurder hebben en die één van hen (of allebei) bij de Huurcommissie heeft voorgelegd. Via de website www.huurcommissie.nl vindt u

- uitgebreide informatie over alle procedures bij de Huurcommissie (o.a. over de huurverhoging, huurverlaging op grond van het puntensysteem, huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken, all-in huur en servicekosten)
- formulieren voor Huurcommissieprocedures, modelbrieven en aanvullende informatie, die u allemaal kunt **downloaden en (laten) printen**.

Mocht u niet zelf over een internetaansluiting beschikken dan kunt u natuurlijk ook telefonisch contact opnemen met de Huurcommissie. De Huurcommissie is op werkdagen van 08:30 tot 17:30 uur bereikbaar via een call center. Het telefoonnummer is: **0800 - 488 72 43**.

De huurcommissie houdt spreekuur in de regio. Hier kunt u terecht voor mondelinge informatie. De locaties en openingstijden kunt u vinden op www.huurcommissie.nl en opvragen via telefoonnummer **0800 - 488 72 43**.

Let op: houdt u de persoonlijke gegevens waar u vragen over heeft bij de hand, zoals bijvoorbeeld de puntentelling van de woning, het huurverhogingspercentage, de huidige huur en/of andere gegevens waar u vragen over heeft zoals bijvoorbeeld een totaal servicekostenbedrag of gegevens over een lopende procedure bij de Huurcommissie.

Postadres

Verzoeken aan de Huurcommissie worden geadmistreerd op één centraal punt (zie hieronder). Daar vandaan krijgen de huurder en de verhuurder ook de informatie over eventuele procedures toegestuurd. Natuurlijk blijft ook de mogelijkheid bestaan om schriftelijk vragen te stellen. Dat kunt u doen door uw brief te zenden aan:

Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Belangenvereniging

Huurders:

Nederlandse Woonbond Ledenservice:
www.woonbond.nl of tel. (020) 551 77 55.

Deze tekst is een vrije weergave van de wettelijke voorschriften. Bij een juridisch geschil kan geen beroep worden gedaan op de inhoud van deze brochure.

Dit is een publicatie van: Ministerie van VROM
Rijnstraat 8 | 2515 XP Den Haag | www.vrom.nl

