



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

Huur en verhuur van kamers 2009 - 2010



Inhoud

1	Inleiding	02
2	Afspraken over huren en verhuren	03
2.1	Huurovereenkomst	03
2.2	Huurprijs	03
2.3	Overige afspraken	03
2.4	Hospitakamers	03
2.5	Verplichtingen huurder	03
2.6	Verplichtingen verhuurder	04
3	Bepaling van de huurprijs	06
3.1	Samenstelling totale prijs	06
3.2	Kale huurprijs	06
3.3	Puntentelling	06
3.4	Aftrekpunten	08
3.5	Servicekosten	08
4	Huurverhoging en -verlaging	10
4.1	Huurprijswijziging	10
4.2	Huurverhoging 2009-2010	10
4.3	Wijzigingsvoorstel	10
4.4	Huurverlaging vanwege puntenwaardering	10
4.5	Huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken	10
5	Bezwaar maken	11
5.1	Tegen huurverhoging of -verlaging	11
5.2	Bezwaarschrift	11
5.3	Verzoekschrift	11
5.4	De huurcommissie	12
5.5	De rechter	12
5.6	Huurverhoging na verbetering	12
5.7	Toetsing nieuwe huur	13
5.8	All in-huur	13
5.9	Servicekosten	13
5.10	Leges	13
6	Beëindiging van de huur	14
6.1	Huurbescherming	14
6.2	Opzegging door huurder	14
6.3	Opzegging door verhuurder	14
6.4	Hospitakamers	14
6.5	Onderhuur	14
6.6	Ontbinding bij wanprestatie	15
7	Tabel maximale huurprijs grenzen voor kamers	16
8	Meer vragen over huren?	20
9	Bereikbaarheid huurcommissies	21

1. Inleiding

Wat vindt u in deze brochure?

In de brochure *Huur en verhuur van kamers* vindt u antwoord op de meest gestelde vragen over kamerhuur, zoals bijvoorbeeld: Wat is een redelijke huurprijs voor mijn kamer en hoe bepaal ik die? Wanneer is huurverhoging toegestaan? Wat valt er onder servicekosten? Wat zijn de gevolgen van inkomsten uit kamerverhuur voor de belastingen of voor een uitkering?

Voor wie is deze brochure bestemd?

Deze brochure is bestemd voor zowel de huurder als de verhuurder van kamers. Kamerbewoners kunnen zowel huurder als onderhuurder zijn: een huurder huurt de ruimte rechtstreeks van de eigenaar/beheerder, een onderhuurder huurt van iemand die zelf huurder van die woning is. U vindt in deze brochure algemene informatie over huurregels die voor zowel de huurder als de verhuurder van belang zijn. Informatie over een onderwerp dat specifiek van belang is voor de huurder of voor de verhuurder, staat vermeld in aparte kaders. U vindt deze informatie aan het eind van het hoofdstuk onder 'aandachtspunten voor de huurder' en 'aandachtspunten voor de verhuurder'.

Onzelfstandige woonruimte

De informatie in *Huur en verhuur van kamers* geldt alleen voor de huur en verhuur van zogeheten onzelfstandige woningen, zoals kamers en etages met gedeelde voorzieningen in woongebouwen. Onzelfstandige woningen hebben (meestal) geen eigen keuken en toilet. Kamers en appartementen in verzorgings- of verpleeghuizen vallen niet onder de huurregels voor onzelfstandige woningen.

Inhoud

In hoofdstuk 2 komen de afspraken over huren en verhuren aan de orde. U vindt informatie over de afspraken die in een huurovereenkomst kunnen worden gemaakt, maar ook over de huurregels die gelden voor hospitakamers. Bepaling van de huurprijs komt aan de orde in hoofdstuk 3. Er wordt aandacht besteed aan de wijze waarop u de maximale huurprijs met behulp van het puntenstelsel kunt vaststellen. Ook de servicekosten komen aan bod. In hoofdstuk 4 kunt u de regelgeving omtrent huurverhoging en -verlaging vinden,

bijvoorbeeld wanneer een verhoging van de huur toegestaan is en wanneer niet. In hoofdstuk 5 vindt u informatie over de wijze waarop de huurder bezwaar kan maken tegen een huurverhoging. Hierin wordt onder andere de rol van de huurcommissie en de rechter beschreven. In hoofdstuk 6 komt opzegging van de huur, en ook huurbescherming voor kamerbewoners aan bod. Achter in deze brochure vindt u het adres van de Huurcommissie en het informatienummer voor algemene vragen over huurbeleid. Voor uitgebreidere informatie over huurregels kunt u kijken op www.vrom.nl; onder andere over de volgende onderwerpen: all in-huur, bezwaar tegen huurverhoging, voorstel tot huurverlaging, servicekosten, onderhoud, huurbescherming, toetsing aanvangshuurprijs.

2.

Afspraken over huren en verhuren

2.1 Huurovereenkomst

De huurder en verhuurder maken afspraken over de huur van de kamer. Zo moet onder andere de huurprijs vastgelegd worden, maar ook de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. Die afspraken vormen tezamen de huurovereenkomst. Het is het verstandigst, als deze afspraken schriftelijk worden vastgelegd. Een schriftelijke huurovereenkomst kan beide partijen veel narigheid besparen. Modelcontracten van een huurovereenkomst zijn verkrijgbaar bij de Nederlandse Woonbond (voor huurders) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoed Belang (voor verhuurders); via internet zijn ook huurcontracten te bestellen bij andere organisaties. Een eenmaal gesloten huurovereenkomst kan niet eenzijdig (door alleen de huurder of verhuurder) worden gewijzigd; voor wijziging van het contract moeten huurder en verhuurder het eens zijn over de inhoud van de wijziging. Dit geldt ook als de eigendom van de woning wordt overgedragen, want in zo'n geval zet de nieuwe verhuurder de bestaande huurovereenkomst voort. Voor huurverhogingen en huurverlagingen gelden aparte regels (zie hoofdstuk 4 en 5).

2.2 Huurprijs

De huurprijs, ook wel de 'kale' huur genoemd, is het bedrag dat de huurder betaalt voor het enkele gebruik van de woonruimte. Naast de 'kale' huurprijs kan de verhuurder ook servicekosten in rekening brengen. Dit zijn kosten voor verschillende leveringen en diensten, zoals bijvoorbeeld het gebruik van water, gas en elektriciteit. De huurprijs en de servicekosten vormen het totale huurbedrag. Meer over huurprijs en servicekosten vindt u in hoofdstuk 3.

2.3 Overige afspraken

Behalve over de huurprijs zijn er meer zaken waarover huurder en verhuurder vooraf goede afspraken dienen te maken. Hieronder volgt een opsomming van zaken waarover bijvoorbeeld afspraken gemaakt kunnen worden:

- hoogte en samenstelling van de servicekosten;
- tijdstip en wijze waarop betaald moet worden;
- opzegging van de huur (wettelijk geregeld);
- huurverhoging (procedure wettelijk geregeld);
- eventueel coöptatierecht van de huurder (zie aandachtspunten voor de huurder in 2.6);

- gebruik van de telefoon;
- gebruik van de gemeenschappelijke keuken, douche/bad, wasmachine/koelkast;
- het schoonmaken van de gemeenschappelijk gebruikte vertrekken/voorzieningen;
- soort verwarming;
- meubelen en stoffering;
- huisdieren;
- privacy (afsluitbare kamers);
- bezoek en logés (zie aandachtspunten voor de huurder in 2.6);
- overlast.

2.4 Hospitakamers

Een hospitakamer is een kamer die verhuurd wordt door iemand die in hetzelfde huis woont: de hospita is meestal de eigenaar/ bewoner of de huurder van de woning. Is de hospita de huurder van de woning, dan is de huurder van de kamer de onderhuurder. Voor hospitakamers gelden bijzondere regels. Zo gelden de eerste negen maanden van een huurovereenkomst als proeftijd. Binnen deze negen maanden kan de verhuurder zonder opgave van reden de huur opzeggen. Wel moet hij een opzegtermijn van minimaal drie maanden aanhouden. Dat betekent dat als de verhuurder aan het einde van de negen maanden opzegt, met een opzegtermijn van drie maanden, de totale huurtijd dan twaalf maanden is. Na afloop van deze negen maanden geldt voor kamerbewoners vrijwel de normale huurbescherming. Beëindiging van de huurovereenkomst buiten de wil van de huurder om kan dan alleen door tussenkomst van de rechter. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

2.5 Verplichtingen huurder

De huurder is verplicht om tijdig de huur te betalen. Daarnaast dient de huurder de woonruimte te gebruiken zoals het een goed huurder betaamt: zo moet de huurder de woonruimte ook als zodanig gebruiken (en niet als bedrijfsruimte bijvoorbeeld) en mag hij de ruimte niet onderverhuren als er een onderhuurverbod in de huurovereenkomst is opgenomen. Ook dient de huurder geen overlast voor omwonenden te veroorzaken. Bovendien is de huurder verplicht de kleine onderhoudswerkzaamheden van de woning te (laten) verrichten (bijvoorbeeld: leertjes vervangen van kranen, kleine reparaties aan hang- en sluitwerk etc.). Meestal staat in de huurovereenkomst vermeld voor welk onderhoud de huurder

verantwoordelijk is. In een algemene maatregel van bestuur (Besluit) wordt geregeld voor welk onderhoud de huurder verantwoordelijk is (zie www.vrom.nl/huren). De verhuurder kan niet ten nadele van de huurder van dat besluit afwijken.

2.6 Verplichtingen verhuurder

De verhuurder is verplicht om de woonruimte in goede staat van onderhoud aan de huurder in gebruik te geven. Verder moet hij het onderhoud en de noodzakelijke reparaties verrichten en de woonruimte daarmee in goede staat van onderhoud houden. De verhuurder moet de huurder ook het rustig woongenot verschaffen. Zo mag de verhuurder geen veranderingen aan de woonruimte aanbrengen zonder instemming van de huurder. Noodzakelijke reparaties vormen hierop een uitzondering. Het rustig woongenot verschaffen betekent ook dat de privacy van de huurder beschermd wordt: de verhuurder mag de verhuurde kamer niet (gedeeltelijk) zelf in gebruik nemen en hij mag de woonruimte niet zonder toestemming van de huurder binnengaan. Dit is uiteraard anders als de huurder het medegebruik heeft (met de verhuurder en/ of een andere huurder) van b.v. een badkamer.

Aandachtspunten voor de huurder

- **toetsing nieuwe huur.** U kunt binnen de eerste zes maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst, de aanvangshuurprijs laten toetsen door de huurcommissie. Zie hiervoor 5.7.
- **onderhoudsplicht van de verhuurder.** Als u klachten heeft over het onderhoud van en de reparaties aan de woning, stel de verhuurder daarvan dan schriftelijk op de hoogte en vraag hem zijn onderhoudsverplichtingen na te komen. Heeft dit geen resultaat, dan kunt u de verhuurder een (aangetekende) brief sturen, waarin u de verhuurder nog een bepaalde termijn gunt om aan zijn verplichtingen te voldoen. Als ook dit geen effect heeft, kunt u aan de gemeente (bouw- en woningtoezicht) vragen de eigenaar te dwingen het noodzakelijk onderhoud te verrichten. Ook kunt u bij de rechter vorderen dat de verhuurder zijn onderhoudsverplichtingen nakomt; of u kunt zich door de rechter laten machtigen om de onderhoudsgebreken zelf te (laten) verhelpen, op kosten van de verhuurder. Een andere mogelijkheid is tijdelijke huurverlaging te vragen bij de huurcommissie (zie 4.5).
- **coöptatierecht.** In een huurovereenkomst kunt u met de verhuurder een coöptatierecht afspreken. Dit betekent dat u bij vertrek uit de kamer het recht hebt een opvolgende huurder voor te dragen. De verhuurder heeft vaak wel het recht om de voorgedragen huurder te weigeren, maar hij moet daarvoor wel goede redenen hebben.
- **waarborgsom.** Veel verhuurders vragen een waarborgsom bij het aangaan van een huurovereenkomst. De waarborgsom geeft de verhuurder enige zekerheid voor het geval de huurder zijn verplichtingen niet nakomt (bijv. geen huur betaalt of de kamer bij het einde van de huurovereenkomst met gebreken oplevert). Wanneer de verhuurder geen schade heeft geleden door

toedoen van de huurder, moet hij de waarborgsom bij het einde van de huurovereenkomst terugbetalen. Er bestaat geen regel over hoe hoog de waarborgsom mag zijn, maar uit de rechtspraak komt het beeld naar voren dat de waarborgsom in ieder geval niet meer dan driemaal de aanvangshuurprijs (kale huurprijs) mag zijn. Een verhuurder hoeft geen rente over de waarborgsom aan de huurder te vergoeden tenzij hij dit is overeengekomen. Een waarborgsom is dus wat anders dan sleutelgeld. Sommige verhuurders vragen sleutelgeld; dat is een bedrag ineens dat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst moet betalen, anders gaat de woning/kamer aan hem voorbij. Dit is niet toegestaan, een verhuurder mag geen sleutelgeld vragen. De huurder kan dat geld alsnog terugvorderen. Een waarborgsom is ook wat anders dan contractkosten. Contractkosten (ook wel verhuurkosten genoemd) zijn kosten die de verhuurder of zijn beheerder maakt bij het verhuren van een leeggekomen woning/ kamer. Sleutelgeld, een te hoge waarborgsom of te hoge contractkosten leveren een onredelijk voordeel op voor de verhuurder en zijn niet toegestaan. U kunt een geschil over zulke kosten voorleggen aan de rechter. Voor meer informatie kunt u terecht bij de Huurcommissie.

- **bezoek en logés.** U bent aansprakelijk voor degenen die bij u op bezoek komen. Als u voor langere tijd iemand bij u op de kamer wilt laten wonen, dan is het aan te raden dit van tevoren met de verhuurder te bespreken. Als de verhuurder toestemming weigert, informeer dan bij een Bureau voor Rechtshulp of wetswinkel naar uw rechten (die zijn afhankelijk van uw huurcontract en soort kamer (hospitahuur of niet)).
- **huurtoeslag.** Bewoners van onzelfstandige woningen hebben doorgaans geen recht op huurtoeslag. Voor meer informatie zie: www.toeslagen.nl/particulier/huurtoeslag.

Aandachtspunten voor de verhuurder

- **onderhoudsplicht.** U bent verplicht te zorgen voor het onderhoud van en de reparaties aan de woonruimte die u verhuurt.
- **onderhuurverbod.** Als u zelf huurder/bewoner bent van een woning en overweegt een kamer te verhuren, ga dan eerst na of in uw huurovereenkomst een verbod op onderverhuur is opgenomen. Als u volgens dat contract geen kamers mag onderverhuren, dan kunt u de huiseigenaar om ontheffing van deze bepaling vragen.
- **rustig woongenot.** U hebt de verplichting om de huurder het rustig woongenot te verschaffen. Dit betekent dat u de privacy van de huurder moet respecteren en dat u de kamer niet eigenmachtig en tegen de wil van de huurder mag betreden.
- **belasting.** De inkomsten uit kamerverhuur voor particulieren (hospitakamers) zijn tot een bepaald bedrag vrij van inkomstenbelasting; dit bedrag wordt jaarlijks vastgesteld. Informeer naar de vrijstelling voor het jaar 2009 bij de BelastingTelefoon (0800-0543). Deze vrijstelling geldt niet voor commerciële kamerverhuur, seizoensgebonden verhuur en verhuur van een hele woning.

- **huurtoeslag.** Wanneer u als huurder een kamer onderverhuurt en u ontvangt zelf huurtoeslag, dan wordt uw toeslagbedrag verlaagd. Met welk percentage hangt af van het deel van de woning dat onderverhuurd wordt. Bij de beoordeling van uw aanvraag voor huurtoeslag wordt de onderhuurder alleen als zodanig geaccepteerd, wanneer er een schriftelijke huurovereenkomst is. Is die er niet, dan wordt het inkomen en het vermogen van de onderhuurder meegenomen bij de berekening van de huurtoeslag. De onderhuurder wordt dan gezien als medebewoner.
- **uitkering.** Wanneer u een bijstandsuitkering ontvangt, dan kunt u voor het verhuren van een kamer gekort worden op uw uitkering. Informeer hierover bij de gemeentelijke sociale dienst.

3.

Bepaling van de huurprijs

3.1 Samenstelling totale prijs

Het totale bedrag dat de huurder betaalt, bestaat uit de huurprijs (de zogeheten kale huur) en eventuele servicekosten. De huurprijs is het bedrag voor uitsluitend de bewoning van de ruimte. Boven op de huurprijs komen meestal ook nog servicekosten: de kosten voor leveringen (bijvoorbeeld gas, water en licht) en diensten (bijvoorbeeld schoonmaken). In een huurovereenkomst moet duidelijk zijn wat het bedrag is voor de 'kale' huur en wat het bedrag is voor de servicekosten; de huurprijs en de servicekosten mogen niet als één totaalbedrag gepresenteerd worden. Bij een all in-huur worden huurprijs en servicekosten wel als één totaalbedrag gepresenteerd: de huurder weet dan niet hoeveel servicekosten hij betaalt (zie ook 5.8).

Voor (kleinere) ongemakken of minder gunstige aspecten kunt u punten aftrekken. In welke gevallen u die kunt aftrekken, vindt u in 3.4.

3.2 Kale huurprijs

Hoeveel er voor een kamer gevraagd kan worden, is afhankelijk van de kwaliteit van de kamer. De kwaliteit van de kamer wordt uitgedrukt in punten. Om te bepalen of de gevraagde huurprijs redelijk is, moet u dus eerst het puntental van de kamer kennen. Hoe hoger de kwaliteit van de kamer, des te meer punten de kamer krijgt. Op basis van het puntental wordt de maximale huurprijs berekend. De kamer moet in principe worden gewaardeerd naar de toestand bij het ingaan van de huurovereenkomst. Verbeteringen of veranderingen die de huurder later zelf heeft aangebracht, tellen niet mee. Alleen wanneer de verhuurder hem daarvoor een vergoeding heeft gegeven of wanneer de verhuurder een duidelijke woningverbetering heeft aangebracht, kan de puntentelling plaatsvinden volgens de nieuwe toestand. In sommige gevallen geeft de puntentelling geen goede indicatie van de kwaliteit, bijvoorbeeld als het gaat om bijzondere bouwkundige voorzieningen of om een monumentaal pand.

3.3 Puntentelling

Met de puntentelling kunt u het puntental van een kamer bepalen en op basis daarvan de maximale huurprijs berekenen. Verschillende voorzieningen, zoals de grootte van een kamer, de aanwezigheid van een douche of toilet en het gebruik van een keuken worden in punten uitgedrukt. Op de volgende pagina staat het aantal punten dat u per voorziening kunt berekenen. In dit schema staan ook de voorzieningen die extra punten opleveren.

1. oppervlakte

- bij een vertrek of verblijfsruimte met schuin of verlaagd plafond geldt alleen het oppervlak waarvan de hoogte minstens 1,5 meter bedraagt
- de oppervlakte per vertrek wordt bij 0,5 m² of meer naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden

a. vertrekken

kamer(s)	..... m ²
	..... m ²
eigen keuken	..... m ² +
	..... m ² , na afronding =
	..... m ² x 5 punten =
	..... punten

b. verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimte(n) (minimaal 15 m²)

.....	..... m ²
.....	..... m ²
.....	..... m ² +
	..... m ² , na afronding =
	..... m ² x 5 punten =
	..... * punten

2. verwarming

a. centrale verwarming kamer(s)

.....	m ²
.....	m ² eigen keuken
.....	m ² +
.....	m ² , na afronding =
.....	m ² x 0,75 punten =
.....	punten

b. gasaansluiting

+ schoorsteen/rookafvoer	3 punten
.....

3. keuken Een keuken is een ruimte of vertrek met een aanrecht van minstens 1 meter met onderkast, warm en koud water, en aansluitingen en plaatsingsmogelijkheid voor kooktoestel en koelkast. Voor de koelkast is een geaard stopcontact verplicht. Bovendien moet een ventilatiemogelijkheid aanwezig zijn.

a. eigen keuken

- apart 20 punten
- in eigen woonvertrek van 25 m² en meer 20 punten
- in eigen woonvertrek tussen 15 en 25 m² 10 punten
- in gemeenschappelijk vertrek 10 punten
-

b. gemeenschappelijke keuken

- voor niet meer dan 5 wooneenheden 4 punten
-

4. toilet (binnen het woongebouw)

a. eigen wc

12 punten
.....

b. gemeenschappelijke wc voor niet meer dan 5 wooneenheden

2 punten
.....

5. wasgelegenheid

a. douche/bad

- eigen douche/bad 15 punten
- gemeenschappelijke douche/bad (voor maximaal 8 wooneenheden) 3 punten
-

b. wastafel of aanrecht (niet zijnde een aanrecht als bedoeld onder 3)

- in de gehuurde kamer(s) 10 punten
- wasbak (géén aanrecht of fonteintje in toilet), in een afsluitbare gemeenschappelijke ruimte (voor maximaal 5 wooneenheden) 2 punten
-

Extra punten

a. thermostatische knoppen op cv-radiatoren

3 punten
.....

b. buitenruimte (balkon/ plaatsje/tuin/terras)

- eigen buitenruimte van 4 tot 10 m² 3 punten
- eigen buitenruimte, groter dan 10 m² 9 punten
- gemeenschappelijke buitenruimte van 4 tot 10 m² 2 punten
- gemeenschappelijke buitenruimte groter dan 10 m² 6 punten
-

c. fietsenberging

- eigen (afsluitbaar en overdekt) 6 punten
- gemeenschappelijk 3 punten
-

puntentotaal volgens deze tabel

.....

*) Het totale puntental van de verwarmde gemeenschappelijke ruimten wordt gedeeld door het aantal voor verhuur bestemde woonruimten.

3.4 Aftrekpunten

Het aantal punten dat u met bovenstaand schema heeft verkregen, is een voorlopig puntental. Van dit puntental kunt u nog punten aftrekken voor minder gunstige aspecten, de zogenoemde aftrekpunten. Van het voorlopige puntental kunt u ten hoogste de helft aan punten aftrekken. Stel dat het (voorlopige) puntental op basis van het schema 208 punten is, dan kunt u maximaal 104 aftrekpunten berekenen.

De aftrekpunten berekent u als volgt.

U kunt **5 punten** aftrekken als het woonvertrek op de vijfde verdieping of hoger ligt en er geen lift is.

U kunt voor elk van de volgende gevallen **10 punten** aftrekken:

- als de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapkamer kleiner is dan 10 m²;
- als de woonruimte of wc alleen via een woon- of slaapkamer van andere bewoners te bereiken is;
- als de ruiten in het (hoofd)woonvertrek samen minder dan 0,75 m² zijn;
- als het laagste raamkozijn van het hoofdvertrek meer dan 1,60 meter boven de vloer is;
- als zich tegenover het (grootste) raam van het (hoofd) woonvertrek binnen 5 meter een gevelwand bevindt.

U kunt **15 punten** aftrekken als u ernstige overlast uit uw woonomgeving hebt als gevolg van extreme omstandigheden.

U kunt **20 punten** aftrekken als er geen warme maaltijden mogen worden klaargemaakt.

Na berekening van de punten en de aftrekpunten heeft u het uiteindelijke puntentotaal. U kunt dan in de tabel (hoofdstuk 7) zien wat de maximale huurprijs is.

3.5 Servicekosten

Naast de kale huurprijs betaalt de huurder meestal ook servicekosten (of bijkomende kosten). Dit zijn de kosten voor bijkomende leveringen en diensten. Hieronder volgt een overzicht van zaken die als servicekosten kunnen worden aangemerkt:

- **gas, elektriciteit, water.** Voor het verbruik van water, gas, elektriciteit of andere energie mag de verhuurder de reële kosten berekenen. Heeft de kamer geen aparte energiemeter, dan zal de verhuurder het verbruik moeten schatten. Ook mag de verhuurder een vergoeding vragen voor het gebruik van een geiser/boiler;
- **meubilering/stoffering.** De verhuurder kan een gebruiksvergoeding vragen voor meubelen en stoffering. Per jaar kan hij circa 20% van de oorspronkelijke verkoopwaarde als kosten berekenen. Voor medegebruik (van bijvoorbeeld meubels of apparatuur in hal of keuken) kan een evenredig deel van het totaalbedrag worden gevraagd;
- **overige leveringen en diensten.** Afhankelijk van de gemaakte

afspraken kunnen onder servicekosten ook vergoedingen vallen voor bijvoorbeeld het wassen van ramen, het stroomverbruik van een lift, portiekverlichting, huismeester, schoonmaken en tuinonderhoud. Voor dit soort diensten mogen de reële kosten worden berekend.

Kamerverhuurbedrijven verlenen in de regel vrij veel extra diensten, zoals behangen, witten, schoorsteen vegen, verstrekken van linnengoed enzovoort. Hiervoor kan de verhuurder een redelijke vergoeding vragen.

Zie voor meer informatie over de verschillende soorten servicekosten: www.vrom.nl/huren.

Voorschotbedrag

Meestal spreken de huurder en de verhuurder voor de betaling van de servicekosten een bepaald bedrag af. Dit bedrag is een voorschot op het totale (jaarlijkse) bedrag aan servicekosten. De huurder betaalt dit voorschotbedrag meestal maandelijks. In de meeste gevallen wordt het voorschotbedrag jaarlijks aangepast op basis van het verrekenoverzicht van de servicekosten.

De huurder kan een te hoog voorschotbedrag voor servicekosten aan de Huurcommissie voor een toetsing voorleggen. De Huurcommissie toetst dan de redelijkheid van het voorschotbedrag. Indien de huurcommissie vindt dat het voorschotbedrag aanzienlijk afwijkt van in het betreffende jaar te verwachten servicekosten, bepaalt de huurcommissie welk voorschotbedrag wel redelijk is. De Huurcommissie doet alleen uitspraak over woonservicekosten, ze mag geen uitspraak doen over zogenoemde zorgservicekosten (zie ook 5.9).

Servicekostenoverzicht

De verhuurder is verplicht de huurder jaarlijks een overzicht van de servicekosten te geven, ook wel afrekening genoemd. Ook bij beëindiging van de huurovereenkomst verstrekt de verhuurder de huurder een servicekostenoverzicht. Sinds 1 januari 2005 moet elke verhuurder een overzicht verstrekken over het kalenderjaar. Als de verhuurder rekeningen krijgt van toeleveranciers of ingehuurde bedrijven die over een andere periode gaan dan een kalenderjaar, kan de verhuurder alle kosten van bedoelde andere periode(n) meenemen in het overzicht van dat kalenderjaar. Bij beëindiging van de huur betreft het overzicht het tijdvak van het kalenderjaar dat op het moment van het einde van de huur verstreken is (beëindiging per 1 oktober: overzicht over januari t/m september). De termijn die de verhuurder heeft om een overzicht te verstrekken is aanzienlijk korter dan voorheen: tot 1 juli na het kalenderjaar waarover hij een overzicht moet verstrekken (voorbeeld: de verhuurder moet een overzicht over het kalenderjaar 2008 vóór 1 juli 2009 aan de huurder verstrekken). Meestal stelt de verhuurder een aanpassing van het voorschotbedrag voor, als hij de huurder het servicekostenoverzicht geeft. Overigens kan de aanpassing alleen maar doorgevoerd worden als de huurder het daarmee eens is, tenzij huurder en verhuurder iets anders hebben afgesproken. Het voorschotbedrag mag alleen maar verhoogd worden als het

servicekostenoverzicht binnen de vereiste termijn is verstrekt. Het voorschotbedrag mag niet tussentijds worden verhoogd, ook al staat dat in de huurovereenkomst. Als de verhuurder het voorschotbedrag toch verhoogt, of als de huurder op grond van het jaarlijkse kostenoverzicht vindt dat hij een teveel aan voorschotbedragen heeft betaald, dan kan de huurder bezwaar maken tegen de hoogte van het voorschotbedrag bij de verhuurder.

Bezwaar tegen servicekostenoverzicht

Als de huurder en de verhuurder het niet eens kunnen worden over de afrekening van de servicekosten, dan kan het geschil worden voorgelegd aan de huurcommissie (zie verder 5.9).

Aandachtspunten voor de huurder

- **verhoging betalen.** U hoeft een verhoging van het voorschotbedrag pas te betalen als u het jaarlijkse servicekostenoverzicht heeft gekregen.
- **controle servicekosten.** Met het servicekostenoverzicht kunt u nagaan of de kosten die berekend zijn, ook in de huurovereenkomst staan. U kunt tevens controleren of bepaalde posten niet dubbel worden opgevoerd.

Aandachtspunten voor de verhuurder

- **servicekostenoverzicht.** U moet uw huurder één servicekostenoverzicht per kalenderjaar verstrekken.
- **verhogen voorschot.** U kunt het voorschotbedrag pas verhogen als u uw huurder het servicekostenoverzicht heeft gegeven.
- **specificaties.** In het servicekostenoverzicht moet elke kostensoort apart staan vermeld. Ook moet de manier waarop het aandeel van de huurder is berekend duidelijk zijn.
- **huurprijs bij nieuwe verhuur.** Wanneer u een kamer opnieuw gaat verhuren, mag u de huurprijs optrekken tot het bedrag dat volgens het puntentotaal van die kamer de maximale huurprijs is.

4.

Huurverhoging en -verlaging

4.1 Huurprijswijziging

Het staat de huurder en verhuurder vrij om in samenspraak de huurprijs te wijzigen. Er is wel een aantal wettelijke bepalingen waaraan huurder en verhuurder zich moeten houden. Degene die de huurprijs wil wijzigen, maakt daarvoor een voorstel. De huurprijs mag maar één keer per twaalf maanden worden verhoogd. Er zijn twee uitzonderingen. Als de verhuurder de huurverhoging elk jaar op 1 juli wil laten ingaan, dan mag hij binnen de eerste twaalf maanden van de huurovereenkomst de huurwijziging doorvoeren. Daarna moet er steeds een periode van twaalf maanden zitten tot de volgende huurwijziging. Huurverhogingen door woningverbeteringen mag de verhuurder naast de jaarlijkse huurverhogingen doorvoeren. Eigendomsoverdracht van de woning en dus van de verhuur is geen reden voor een extra huurverhoging tussendoor; de nieuwe verhuurder zet immers de bestaande huurovereenkomst voort. Huurverlaging kan altijd worden voorgesteld en ingaan, ook al heeft er binnen twaalf maanden al een huurwijziging plaatsgevonden.

4.2 Huurverhoging 2009-2010

De huren van kamers mogen ieder jaar op 1 juli worden verhoogd, tenzij huurder en verhuurder een latere datum hebben afgesproken. De huurverhoging per 1 juli 2009 wordt gebaseerd op de inflatie over het voorafgaande jaar (2008 2,5%). De maximale huurstijging per 1 juli 2009 bedraagt daarmee 2,5%.

4.3 Wijzigingsvoorstel

Een voorstel om de huurprijs te wijzigen, moet minstens twee maanden voor de voorgestelde datum schriftelijk worden gedaan. In het voorstel moet het volgende staan:

- de huidige huurprijs;
- het percentage of bedrag van de wijziging;
- de nieuwe huurprijs;
- de voorgestelde datum van ingang;
- de wijze waarop en de termijn waarbinnen bezwaar kan worden gemaakt.

Een voorstel tot een huurverlaging moet met een puntenberekening van de kamer worden toegelicht.

4.4 Huurverlaging vanwege de puntenwaardering

Een te hoge huurprijs kan reden zijn voor huurverlaging; d.w.z. als de huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens (zie 3.3, 3.4 en de tabel in hoofdstuk 7). Voor een huurverlaging zal de huurder meestal zelf het initiatief moeten nemen, door de verhuurder een voorstel te sturen met daarbij een ingevuld puntenwaarderingsformulier. Formulieren voor een voorstel tot huurverlaging zijn te downloaden op www.huurcommissie.nl en verkrijgbaar bij de Huurcommissie. Als de verhuurder niet met het voorstel instemt of niets van zich laat horen, dan kan de huurder zich wenden tot de Huurcommissie (zie 5.3 voor de procedure). Huurverlaging kan gedurende het gehele jaar plaatsvinden.

4.5 Huurverlaging bij ernstige onderhouds gebreken

Als de woonruimte ernstig achterstallig onderhoud of gebreken vertoont kan de huurder in aanmerking komen voor huurverlaging. De huurder moet de gebreken eerst schriftelijk melden aan de verhuurder. De verhuurder heeft dan zes weken de tijd om de gebreken te verhelpen. Als hij dat niet doet, kan de huurder binnen zes maanden nadat hij de gebreken schriftelijk bij de verhuurder heeft gemeld, een verzoekschrift indienen bij de huurcommissie. De huurder hoeft dus niet meer te wachten tot de verhuurder een huurverhoging heeft voorgesteld. De huurcommissie kan de verhuurder niet dwingen om de gebreken of tekortkomingen op te heffen, maar de commissie kan wel besluiten dat de huurder huurverlaging krijgt. Deze huurverlaging is tijdelijk; hij gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurder de schriftelijke melding van de gebreken naar de verhuurder heeft verzonden en geldt totdat de gebreken zijn opgeheven. Deze procedure kost € 11; zie 5.10. Het formulier voor het verzoek aan de huurcommissie om tijdelijke huurverlaging is te downloaden op www.huurcommissie.nl en is verkrijgbaar bij de Huurcommissie. Voor meer informatie over deze procedure en over welke onderhoudsgebreken tot huurverlaging kunnen leiden: zie www.vrom.nl/huren.

5. Bezwaar maken

5.1 Tegen huurverhoging of -verlaging

Meestal gaat het bij bezwaren tegen huurprijswijziging om een bezwaar van de huurder tegen een huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. Een huurder kan om verschillende redenen bezwaar hebben tegen een voorstel tot huurverhoging. Een huurprijs die te hoog wordt in verhouding tot de puntenwaardering van de kamer, kan voor de huurder een reden zijn om huurverhoging te weigeren. Bij een dergelijk bezwaar wordt uitgegaan van de puntentelling, dit doet de huurcommissie namelijk ook. Ook een overschrijding van het betreffende maximale huurverhogingspercentage (zie paragraaf 4.2) door de verhuurder kan een reden voor bezwaar zijn. Bij ernstige onderhoudsgebreken kan de huurder alleen gebruik maken van de procedure van huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken (zie 4.5). De huurder kan gedurende het gehele jaar gebruik maken van deze procedure; de huurder hoeft hiervoor dus niet, zoals vroeger, te wachten tot de verhuurder een huurverhoging heeft voorgesteld. Een verhuurder kan bezwaar maken tegen een voorstel tot huurprijsverlaging van de huurder. Een voorstel tot huurverlaging tot onder de maximale huurprijs wordt slechts redelijk geacht tot aan die grens. Een bezwaar van de verhuurder dat zich richt tegen een verlaging tot onder die grens zal dan ook op grond van paragraaf 4.2 als gegrond worden aangemerkt.

5.2 Bezwaarschrift

a) Bij huurverhoging

Als de huurder bezwaar wil maken tegen een huurverhoging, dan maakt hij daarvoor gebruik van een bezwaarschrift. Dit formulier is te downloaden op www.vrom.nl en is verkrijgbaar bij de Huurcommissie (voor telefoonnummer: zie achter in de brochure). De huurder dient het bezwaarschrift vóór voorgestelde huurverhogingsdatum in bij de verhuurder (bij een huurverhoging per 1 juli: vóór 1 juli). De verhuurder kan dan alsnog proberen aan de bezwaren tegemoet te komen.

b) Bij huurverlaging

Met een brief kan een verhuurder bezwaar maken tegen een voorstel tot huurverlaging van de huurder, danwel niet blijkt geven van zijn instemming. Er is geen termijn bepaald waarbinnen de verhuurder bezwaar kan maken.

5.3 Verzoekschrift

a) Bij huurverhoging

Blijft de huurder bij zijn bezwaren en wil de verhuurder de huurverhoging toch doorvoeren, dan moet de verhuurder het geschil tijdig voorleggen aan de Huurcommissie. Hiervoor dient de verhuurder een speciaal verzoekschrift in, waarin hij de Huurcommissie verzoekt uitspraak te doen in het geschil. Verzoekschriften zijn verkrijgbaar bij de Huurcommissie en te downloaden via www.huurcommissie.nl. Het verzoekschrift moet binnen zes weken na de voorgestelde huurverhogingsdatum bij de Huurcommissie zijn ingediend. De verhuurder stuurt (een kopie van) het verhogingsvoorstel en het bezwaarschrift van de huurder mee. Deze procedure kost € 11; zie 5.10. Wanneer de verhuurder het verzoekschrift niet (tijdig) indient, gaat de huurverhoging niet door. De verhuurder kan de huurder wel een nieuw voorstel doen met een latere ingangsdatum.

b) Bij huurverlaging

Als de verhuurder bezwaar maakt tegen een voorstel tot huurverlaging of als hij niet op het voorstel reageert, kan de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum een verzoekschrift bij de Huurcommissie indienen. De huurder moet bij dit verzoekschrift (een kopie van) het verlagingvoorstel en een kopie van het eventuele bezwaarschrift van de verhuurder meesturen. Deze procedure kost € 11; zie 5.10. Als huurder en verhuurder het alsnog met elkaar eens worden, is het altijd mogelijk een ingediend verzoek in te trekken. Ook als de Huurcommissie al met de zaak bezig is, maar nog geen uitspraak heeft gedaan. Alleen degene die het verzoekschrift heeft ingediend, kan de procedure stopzetten. Het reeds door de verzoekende partij betaalde legesbedrag wordt echter niet terugbetaald.

Aandachtspunten voor de huurder

- **puntenberekening.** Als de verhuurder de kamer niet, of volgens uw berekening onjuist heeft gewaardeerd, dan is het verstandig om zelf een puntenberekening bij het bezwaarschrift te voegen.
- **huurverhoging.** Als u wel de huurverhoging betaalt, en niet (tijdig) een bezwaarschrift heeft ingediend, dan wordt ervan uitgegaan dat u instemt met de huurverhoging. De huurverhoging is dan legitiem totstandgekomen. Hebt u wel en tijdig een bezwaarschrift ingediend, en de Huurcommissie vindt de verhoging niet redelijk, dan kunt u het te veel betaalde bedrag terugvragen.
- **huurverhogingsbedrag.** Als de Huurcommissie uw bezwaar afwijst, moet u de huurverhoging meestal alsnog vanaf de voorgestelde ingangsdatum betalen. U doet er daarom verstandig aan om elke maand het huurverhogingsbedrag te reserveren.

Rappelbrief

Betaalt u de huurverhoging niet, maar heeft u ook geen bezwaarschrift verstuurd, dan kan de verhuurder u een aangetekende rappelbrief sturen. Als u toch bezwaren tegen die verhoging heeft, moet u vervolgens de Huurcommissie verzoeken om een uitspraak over de huurverhoging. De huurcommissie moet uw verzoek en bezwaren ontvangen binnen drie maanden na de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging. Als de huurcommissie uw verzoek niet (tijdig) ontvangt, dan geldt de huurverhoging als overeengekomen.

Aandachtspunten voor de verhuurder

U moet zelf rappelleren bij huurders die geen bezwaarschrift hebben ingediend, maar de huurverhoging ook niet betalen. U moet de huurder dan binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum per aangetekende brief verzoeken te reageren op het huurverhogingsvoorstel. De huurder moet vervolgens zijn bezwaren binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum met een verzoekschrift om een uitspraak inleveren bij de Huurcommissie. De huurcommissie zal u in dat geval daarover berichten. Als de huurder zijn verzoekschrift niet of niet tijdig indient bij de huurcommissie, dan wordt de huurverhoging als overeengekomen beschouwd. Wanneer u de rappelbrief niet tijdig verstuurt, dan hoeft de huurder de huurverhoging (nog) niet te betalen. U kunt dan wel een nieuw voorstel doen met een latere ingangsdatum.

5.4 De Huurcommissie

Na ontvangst van een verzoekschrift gaat de voorzitter van de Huurcommissie na of er een onderzoek moet worden ingesteld door een medewerker van de Huurcommissie. Bij een onderzoek in de woning mag de verhuurder aanwezig zijn. De huurder kan dat echter weigeren. Na het onderzoek krijgen huurder en verhuurder een rapport van het onderzoek en een uitnodiging om de zitting van de commissie bij te wonen. Op de zitting kunnen huurder en verhuurder de commissie desgewenst nader informeren. Als de Huurcommissie het voorstel tot verhoging of verlaging niet redelijk vindt, geeft zij in haar uitspraak aan welke wijziging zij wel redelijk acht. De Huurcommissie kan ook uitspreken dat het niet redelijk is de huurprijs te wijzigen. De voorzitter van de Huurcommissie kan in sommige gevallen zelfstandig beslissen dat bepaalde bezwaren tegen huurverhoging ongegrond zijn, zonder dat eerst een onderzoek in de woning en een zitting worden gehouden. Bijvoorbeeld wanneer de bezwaren niet de woonruimte betreffen, of wanneer ze te laat zijn ingediend. Maakt de voorzitter van deze bevoegdheid gebruik, dan hebben huurder en verhuurder drie weken na verzending van de uitspraak van de voorzitter de tijd om alsnog bij de Huurcommissie schriftelijk tegen het besluit van de voorzitter in 'verzet' te gaan. Is de Huurcommissie van mening dat dit 'verzet' ongegrond is, dan kan de huurder zich binnen acht weken tot de rechter wenden. Ook de verhuurder heeft de mogelijkheid van verzet als b.v. het verzoekschrift van de verhuurder door de voorzitter niet onvankelijk wordt verklaard.

5.5 De rechter

De uitspraak van de huurcommissie is "bindend", tenzij de huurder of de verhuurder zich tot de rechter wendt met een vordering de huurprijs vast te stellen. Deze vordering moet binnen de acht weken na de verzenddatum van de uitspraak van de Huurcommissie gedaan worden. De rechter kan het voorstel tot huurprijswijziging in z'n geheel opnieuw bezien. Tegen de beschikking van de rechter is geen beroep mogelijk. Aan een procedure bij de rechter zijn kosten verbonden (griffierechten). Deze rechten moeten door de insteller van de vordering worden betaald.

5.6 Huurverhoging na verbetering

Als de kamer door de verhuurder wordt verbeterd, kan de huurprijs na de verbetering, ook al heeft de jaarlijkse huurverhoging eerder plaatsgevonden, tussentijds worden verhoogd. Door de huurprijsverhoging na verbetering kan de verhuurder zijn investeringskosten en extra onderhoudskosten dekken. Als de huurder en de verhuurder het niet eens zijn over de huurprijs na de verbetering, kan de huurder of de verhuurder binnen drie maanden na het aanbrengen van de voorzieningen/ verbetering een uitspraak van de Huurcommissie vragen over de huurprijs na verbetering. Deze procedure kost € 11; zie 5.10. Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de Huurcommissie.

5.7 Toetsing nieuwe huur

Een nieuwe huurder heeft het recht om de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. Dit moet binnen zes maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden aangevraagd. De Huurcommissie stelt dan een onderzoek in naar de kwaliteit van de kamer, uitgaande van de puntentelling. Op basis van het puntental beoordeelt de huurcommissie of de overeengekomen huurprijs redelijk is. Zo niet, dan vermeldt de Huurcommissie in haar uitspraak de huurprijs die zij wel redelijk acht. Vervolgens wordt ook de onderhoudstoestand van de kamer bekeken. Als deze niet in orde is, kan de Huurcommissie tot een lagere huurprijs besluiten. De huurder hoeft geen hogere huurprijs te betalen dan in de uitspraak van de Huurcommissie wordt genoemd. Wordt binnen acht weken na deze uitspraak de rechter ingeschakeld, dan dient de huurder totdat de rechter uitspraak heeft gedaan de oorspronkelijk overeengekomen huurprijs te blijven betalen. De procedure bij de Huurcommissie kost € 11; zie 5.10. Aanvraagformulieren voor de toetsing van de aanvangshuurprijs zijn te downloaden op www.huurcommissie.nl en verkrijgbaar bij de Huurcommissie.

5.8 All in-huur

Bij een all in-huur is geen uitsplitsing gemaakt tussen 'kale' huurprijs en servicekosten. Huurder en verhuurder doen er verstandig aan een all in-huur uit te splitsen. Als daarover geen overeenstemming wordt bereikt, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken aan te geven wat de huurprijs is en welk bedrag geldt als voorschot op de servicekosten met betrekking tot het wonen. Volgens de wet zal de Huurcommissie de huurprijs bepalen op 55% van de maximale huurprijsgrens; als voorschotbedrag voor woonservicekosten geldt 25% van de door de Huurcommissie bepaalde huurprijs. Deze procedure kost € 11; zie 5.10. De vergoeding van eventueel overeengekomen zorgservice staat daarmee nog niet vast; een geschil daarover kan alleen aan de rechter worden voorgelegd.

Ook de verhuurder kan de Huurcommissie verzoeken de all in-prijs te splitsen in een kale huurprijs en bijkomende (woonservice) kosten, maar alleen als de all in-prijs lager is dan 55% van de maximale huurprijs van de kamer. Als de Huurcommissie van oordeel is dat inderdaad een all in-prijs is overeengekomen, bepaalt de Huurcommissie dat 80% van de all in-prijs de kale huurprijs is en dat de overige 20% van de all in-prijs het voorschotbedrag voor de servicekosten (= woonservicekosten) is. Het totale huurbedrag wijzigt door deze procedure dus niet; tenzij de huurder en verhuurder ook zorgservice zijn overeengekomen, want daarvoor is dan geen voorschotbedrag bepaald.

5.9 Servicekosten m.b.t. het wonen

Onenigheid over de servicekosten kan een reden zijn om de Huurcommissie in te schakelen. Bijvoorbeeld wanneer de huurder vindt dat hij te veel servicekosten heeft betaald of als de verhuurder

niet (tijdig) een afrekening heeft verstrekt. Voordat de huurder een verzoek indient bij de Huurcommissie moet hij (eventueel samen met de medehuurders) proberen met de verhuurder tot overeenstemming te komen. De verhuurder kan bij zo'n overleg nota's en rekeningen tonen. Worden huurder(s) en verhuurder het niet met elkaar eens, dan kan één van beiden de Huurcommissie inschakelen. De Huurcommissie doet uitspraak over de betalingsverplichting van de huurder. De huurder en de verhuurder zijn 'gebonden' aan die uitspraak, tenzij één van hen binnen acht weken na verzending van de uitspraak een vordering indient bij de rechter. De procedure bij de Huurcommissie kost € 11; zie 5.10.

In het kader van procedures bij Huurcommissies wordt onder 'servicekosten' enkel woonservicekosten verstaan: de vergoeding voor in verband met de bewoning van de kamer geleverde zaken en diensten.

De zogenaamde zorgservicekosten bijvoorbeeld vallen buiten dit begrip servicekosten, het zijn andere bijkomende kosten. De Huurcommissie mag alleen maar uitspraak doen over de woonservicekosten; geschillen over andere bijkomende servicekosten kunnen alleen aan de rechter worden voorgelegd. In een algemene maatregel van bestuur (Besluit) worden zaken en diensten aangewezen waarvan de vergoeding moet worden aangemerkt als (woon) servicekosten (zie www.vrom.nl/huren).

5.10 Leges

Voor (bijna) alle procedures bij de huurcommissie moet de indiener van een verzoek een voorschot aan leges van € 11 betalen. Hij krijgt daarvoor vier weken de tijd; d.w.z. dat het legesbedrag binnen vier weken na de verzenddatum van de ontvangstbevestiging van het verzoekschrift (met acceptgiro) op de rekening van de Huurcommissie moet zijn bijgeschreven. De Huurcommissie bepaalt in de uitspraak of de indiener van het verzoek uiteindelijk inderdaad leges is verschuldigd. Als hij geen leges is verschuldigd, krijgt hij het voorschot weer terug. De Huurcommissie kan ook bepalen dat de indiener van het verzoek de helft van de leges moet betalen. In dat geval krijgt hij de helft van het betaalde voorschot terug. Betaalt de indiener van het verzoekschrift geen voorschot, dan wordt het verzoekschrift niet in behandeling genomen. De indiener blijft dan echter wel de leges verschuldigd.

Vrijstelling van leges

Een indiener van een verzoek kan vrijstelling van leges krijgen als hij:

- een bijstandsuitkering krijgt;
- een geldende toeslagbeschikking heeft waaruit blijkt dat het (gezins)inkomen niet hoger is dan het minimum inkomensijpunt van de Wet op de Huurtoeslag. Indieners van verzoeken die hiervoor in aanmerking denken te komen, moeten een verzoek tot vrijstelling indienen bij de voorzitter van de Huurcommissie. Het verzoek moet binnen de genoemde (betaal)termijn van vier weken na ontvangstbevestiging van het verzoekschrift ontvangen zijn.

6.

Beëindiging van de huur

6.1 Huurbescherming

Op de (ver)huur van kamers is de huurbescherming van toepassing. Een huurovereenkomst eindigt alleen door (geldige) opzegging van de huurder, niet door eenzijdige opzegging door de verhuurder. Heeft de verhuurder opgezegd en gaat de huurder akkoord, dan eindigt de huurovereenkomst. Gaat de huurder niet akkoord, dan kan alleen door tussenkomst van de rechter de huurovereenkomst beëindigd worden. Een huurovereenkomst die voor een vaste periode is aangegaan, eindigt niet vanzelf als die periode verstreken is. Voor beëindiging van zo'n huurovereenkomst is opzegging van de huur door huurder of verhuurder nodig; daarbij zijn ze wel gebonden aan de overeengekomen vaste periode. Voor opzegging gelden er voor huurder en verhuurder bepaalde wettelijke regels. Voor huurders van hospita kamers en voor onderhuurders gelden overigens gedeeltelijk andere regels (zie 6.4).

6.2 Opzegging door huurder

De huurovereenkomst eindigt door (geldige) opzegging van de huurder (zie hierna bij aandachtspunten voor de huurder). De huurder van een kamer kan de huurovereenkomst opzeggen met een minimale termijn die gelijk is aan de betaaltermijn maar met een maximum van drie maanden als verplichte termijn. Als de huurovereenkomst voor een bepaalde tijd is gesloten, dan kan de huurder niet opzeggen voordat die tijd is verstreken (tenzij de verhuurder met de opzegging instemt).

6.3 Opzegging door verhuurder

De huurovereenkomst eindigt niet door opzegging van de verhuurder. Alleen als de huurder schriftelijk instemt met de opzegging van de verhuurder, eindigt de huurovereenkomst. Stemt de huurder niet in, dan kan alleen de rechter de huurovereenkomst beëindigen. De verhuurder kan de huur dan alleen maar opzeggen op grond van één van de volgende redenen. Andere redenen zal de rechter buiten beschouwing laten:

- als de huurder zich niet als een goede huurder gedraagt;
- als de huurovereenkomst voor een bepaalde tijd is aangegaan en in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgesproken dat de verhuurder of de vorige kamerhuurder de kamer daarna weer zelf gaat bewonen; als de huurder niet instemt met een redelijk aanbod tot een nieuwe huurovereenkomst, tenzij dit aanbod een

huurverhoging of verhoging van servicekosten inhoudt (want daar gelden aparte regels voor, zie hoofdstuk 4 en 5);

- als de verhuurder de kamer dringend nodig heeft voor eigen gebruik; als dringend eigen gebruik wordt ook verstaan: het na studiebeëindiging opnieuw verhuren aan een nieuwe student van een woning die specifiek bestemd is voor studentenhuysvesting (zogenaamde campuscontracten); (een opvolgende verhuurder kan dringend eigen gebruik alleen gebruiken als hij ten minste drie jaar geleden aan de huurder heeft gemeld dat hij de nieuwe verhuurder is);
- als de verhuurder een bepaald op het pand rustend bestemmingsplan wil uitvoeren.

6.4 Hospita kamers

Voor hospita kamers gelden gedeeltelijk andere regels. Zo mag de hospita binnen de eerste negen maanden de huur zonder opgave van reden opzeggen. Wel geldt er in die situatie een opzeggingstermijn van minimaal drie maanden. Huurders van hospita kamers hebben de eerste negen maanden dus geen huurbescherming. Na negen maanden geldt voor de huurder vrijwel dezelfde huurbescherming als voor andere kamerhuurders, en moet de hospita gegronde redenen hebben om de huur op te zeggen. Beëindiging van de huurovereenkomst buiten de wil van de huurder om kan dan alleen door tussenkomst van de rechter. Voor een hospita kamer geldt na de eerste negen maanden van het huurcontract wel een extra reden voor opzegging: als de belangen van de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen zwaarder wegen dan de belangen van de huurder om die voort te zetten.

6.5 Onderhuur

De onderhuurder heeft dezelfde huurbescherming als andere kamerbewoners, wanneer degene van wie hij (onder)huurt de huurovereenkomst wil beëindigen. Als de (hoofd)huurovereenkomst van degene die onderverhuurt eindigt, dan heeft de onderhuurder geen huurbescherming ten opzichte van de hoofdverhuurder. De hoofdverhuurder is niet verplicht de onderhuurovereenkomst van de kamer over te nemen. De onderhuurder zal de kamer dan moeten ontruimen. Wel kan hij zijn verhuurder (dat is de huurder van de hoofdverhuurder) aanspreken op wanprestatie.

6.6 Ontbinding bij wanprestatie

Als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan de verhuurder bij de rechter vorderen de huurovereenkomst te ontbinden wegens wanprestatie van de huurder. Dat kan als de huurder een betalingsachterstand heeft, ernstige overlast veroorzaakt of anderszins niet aan zijn verplichtingen voldoet. Voordat de rechter beslist over de ontbinding wegens wanprestatie, kan hij, als hij dat redelijk vindt, de huurder maximaal één maand de tijd geven om zijn verplichtingen na te komen. Bepalingen in een huurcontract die de huur bij wanprestatie van de huurder ontbonden verklaren zonder tussenkomst van de rechter, zijn ongeldig. Als de verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan de huurder de huurovereenkomst (gedeeltelijk) ontbinden. Bijvoorbeeld als de verhuurder weigert (ernstige) onderhoudsgebreken te verhelpen. Als de huurder van deze mogelijkheid gebruik wil maken, doet hij er goed aan om zich vooraf over deze procedure te laten informeren door een Bureau voor Rechtshulp.

Aandachtspunten voor de huurder

- **huuropzegging.** Uw huuropzegging moet schriftelijk gebeuren en aangetekend worden verzonden of door de deurwaarder worden bezorgd.
- **opzeggingstermijn.** Uw opzeggingstermijn is gelijk aan de betaaltermijn, met een minimum van een maand en een maximum van drie maanden. Huurder is vrij om een langere opzeggingstermijn te hanteren. Let op: als u een huur voor een vaste periode hebt afgesproken, kunt u de huur niet vóór de afgesproken einddatum opzeggen. Als u een kamer voor een jaar huurt en na een half jaar weg wilt, kunt u de huur pas beëindigen tegen het einde van de (jaar)termijn. Als de verhuurder instemt met voortijdige beëindiging, hoeft u vanzelfsprekend niet tot het einde van de termijn te wachten.
- **koop breekt geen huur.** De huurovereenkomst eindigt niet vanzelf als de woning wordt verkocht. De nieuwe eigenaar zet de bestaande huurovereenkomst voort. Als hij de huurovereenkomst wil beëindigen is hij gebonden aan de regels voor opzegging (zie 6.3).
- **dreiging met uitzetting.** Sommige verhuurders dreigen huurders met uitzetting, zonder dat zij de huurovereenkomst opzeggen en zonder uitspraak van de rechter. Als u dat overkomt doet u er goed aan om hulp te vragen bij een Bureau voor Rechtshulp.

Aandachtspunten voor de verhuurder

- **huuropzegging.** Uw huuropzegging moet schriftelijk gebeuren en aangetekend worden verzonden of door de deurwaarder worden bezorgd. U dient de huuropzegging aan alle huurders en medehuurlers van de kamer afzonderlijk te sturen. U dient in de opzegging de redenen voor opzegging duidelijk te maken en de huurder(s) te vragen binnen zes weken schriftelijk in te stemmen met de opzegging.
- **opzeggingstermijn.** De opzeggingstermijn is ten minste drie maanden, en voor elk jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd een maand erbij met een maximum van (in totaal) zes maanden als minimale opzeggingstermijn.
- **rechter.** Als de huurder niet schriftelijk instemt met uw opzegging, dan kan alleen de rechter de huurovereenkomst beëindigen.

7.

Tabel maximale huurprijsgrenzen voor kamers

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2009

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	Punten	bedrag
1	1,85	54	98,70	107	195,53	160	292,36	213	360,13
2	3,67	55	100,53	108	197,37	161	294,18	214	361,07
3	5,51	56	102,34	109	199,17	162	296,00	215	362,01
4	7,34	57	104,16	110	201,01	163	297,83	216	362,96
5	9,17	58	106,00	111	202,82	164	299,66	217	363,90
6	11,00	59	107,82	112	204,65	165	301,49	218	364,85
7	12,83	60	109,65	113	206,48	166	303,30	219	365,81
8	14,66	61	111,48	114	208,30	167	305,14	220	366,76
9	16,50	62	113,31	115	210,13	168	306,96	221	367,69
10	18,32	63	115,13	116	211,96	169	308,80	222	368,65
11	20,11	64	116,97	117	213,80	170	310,63	223	369,59
12	21,95	65	118,80	118	215,63	171	312,43	224	370,54
13	23,78	66	120,63	119	217,45	172	314,27	225	371,46
14	25,61	67	122,43	120	219,27	173	316,10	226	372,43
15	27,45	68	124,26	121	221,10	174	317,94	227	373,36
16	29,26	69	126,10	122	222,93	175	319,74	228	374,30
17	31,09	70	127,91	123	224,74	176	321,59	229	375,26
18	32,93	71	129,75	124	226,57	177	323,41	230	376,21
19	34,76	72	131,57	125	228,39	178	325,25	231	377,14
20	36,58	73	133,40	126	230,23	179	327,06	232	378,11
21	38,40	74	135,23	127	232,06	180	328,90	233	379,04
22	40,21	75	137,07	128	233,89	181	329,84	234	379,99
23	42,05	76	138,88	129	235,72	182	330,79	235	380,92
24	43,87	77	140,72	130	237,55	183	331,74	236	381,89
25	45,71	78	142,53	131	239,36	184	332,69	237	382,82
26	47,53	79	144,37	132	241,19	185	333,63	238	383,77
27	49,37	80	146,18	133	243,03	186	334,57	239	384,71
28	51,19	81	148,01	134	244,86	187	335,51	240	385,66
29	53,03	82	149,85	135	246,67	188	336,47	241	386,61
30	54,84	83	151,66	136	248,51	189	337,40	242	387,57
31	56,67	84	153,50	137	250,33	190	338,36	243	388,51
32	58,50	85	155,32	138	252,17	191	339,30	244	389,46
33	60,30	86	157,16	139	254,00	192	340,25	245	390,41
34	62,14	87	158,98	140	255,82	193	341,19	246	391,35
35	63,97	88	160,81	141	257,64	194	342,14	247	392,29
36	65,80	89	162,62	142	259,46	195	343,09	248	393,25
37	67,62	90	164,46	143	261,30	196	344,04	249	394,19
38	69,46	91	166,29	144	263,13	197	344,98	250	395,13
39	71,29	92	168,12	145	264,94	198	345,93	251	396,07
40	73,12	93	169,94	146	266,77	199	346,87	252	397,03
41	74,95	94	171,77	147	268,61	200	347,83	253	397,96
42	76,76	95	173,61	148	270,44	201	348,77	254	398,92
43	78,58	96	175,44	149	272,25	202	349,72	255	399,86
44	80,41	97	177,26	150	274,10	203	350,67	256	400,81
45	82,24	98	179,08	151	275,90	204	351,60	257	401,74
46	84,06	99	180,91	152	277,74	205	352,55	258	402,71
47	85,90	100	182,74	153	279,55	206	353,49	259	403,64
48	87,73	101	184,56	154	281,39	207	354,45	260	404,60
49	89,57	102	186,38	155	283,22	208	355,39	261	405,52
50	91,38	103	188,21	156	285,05	209	356,35	262	406,50
51	93,22	104	190,04	157	286,87	210	357,28	263	407,42
52	95,04	105	191,87	158	288,70	211	358,23	264	408,39
53	96,88	106	193,70	159	290,53	212	359,17	265	409,33

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2009 (vervolg)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
266	410,28	319	460,41	372	510,59	425	560,74	478	610,88
267	411,22	320	461,37	373	511,53	426	561,67	479	611,85
268	412,18	321	462,31	374	512,48	427	562,63	480	612,78
269	413,11	322	463,26	375	513,43	428	563,57	481	613,74
270	414,06	323	464,20	376	514,37	429	564,53	482	614,69
271	415,01	324	465,17	377	515,32	430	565,48	483	615,62
272	415,94	325	466,09	378	516,27	431	566,42	484	616,57
273	416,90	326	467,06	379	517,22	432	567,36	485	617,52
274	417,84	327	467,99	380	518,14	433	568,32	486	618,47
275	418,79	328	468,95	381	519,12	434	569,25	487	619,41
276	419,74	329	469,87	382	520,04	435	570,20	488	620,36
277	420,68	330	470,85	383	521,01	436	571,14	489	621,29
278	421,63	331	471,77	384	521,93	437	572,09	490	622,23
279	422,58	332	472,73	385	522,89	438	573,04	491	623,19
280	423,52	333	473,67	386	523,82	439	573,98	492	624,14
281	424,47	334	474,63	387	524,79	440	574,94	493	625,08
282	425,41	335	475,56	388	525,73	441	575,88	494	626,03
283	426,36	336	476,51	389	526,69	442	576,82	495	626,99
284	427,32	337	477,46	390	527,63	443	577,77	496	627,92
285	428,26	338	478,39	391	528,57	444	578,72	497	628,88
286	429,21	339	479,35	392	529,52	445	579,66	498	629,82
287	430,15	340	480,29	393	530,46	446	580,61	499	630,76
288	431,10	341	481,24	394	531,42	447	581,57	500	631,70
289	432,04	342	482,18	395	532,35	448	582,49	501	632,65
290	432,99	343	483,14	396	533,30	449	583,46	502	633,59
291	433,93	344	484,08	397	534,24	450	584,40	503	634,54
292	434,88	345	485,03	398	535,20	451	585,35	504	635,48
293	435,82	346	485,99	399	536,14	452	586,28	505	636,44
294	436,77	347	486,92	400	537,09	453	587,25	506	637,39
295	437,72	348	487,88	401	538,03	454	588,18	507	638,33
296	438,66	349	488,82	402	538,95	455	589,13	508	639,28
297	439,61	350	489,77	403	539,92	456	590,08	509	640,22
298	440,56	351	490,69	404	540,85	457	591,02	510	641,16
299	441,50	352	491,67	405	541,81	458	591,96	511	642,12
300	442,46	353	492,59	406	542,74	459	592,92	512	643,06
301	443,40	354	493,55	407	543,71	460	593,87	513	644,02
302	444,35	355	494,48	408	544,64	461	594,80	514	644,95
303	445,28	356	495,45	409	545,61	462	595,75	515	645,90
304	446,24	357	496,38	410	546,53	463	596,70	516	646,85
305	447,18	358	497,33	411	547,50	464	597,65	517	647,80
306	448,13	359	498,28	412	548,43	465	598,59	518	648,74
307	449,08	360	499,22	413	549,38	466	599,55	519	649,69
308	450,03	361	500,16	414	550,33	467	600,48	520	650,63
309	450,96	362	501,12	415	551,28	468	601,41	521	651,58
310	451,92	363	502,06	416	552,22	469	602,38	522	652,53
311	452,87	364	503,00	417	553,16	470	603,32	523	653,47
312	453,81	365	503,96	418	554,12	471	604,29	524	654,42
313	454,76	366	504,91	419	555,05	472	605,21	525	655,36
314	455,70	367	505,85	420	556,01	473	606,18	526	656,31
315	456,64	368	506,81	421	556,94	474	607,10	527	657,25
316	457,57	369	507,75	422	557,90	475	608,08	528	658,22
317	458,54	370	508,69	423	558,83	476	609,00	529	659,15
318	459,47	371	509,64	424	559,79	477	609,96	530	660,10

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2009 (vervolg)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	Bedrag	punten	bedrag
531	661,04	584	711,20	637	761,36	690	811,52	743	861,67
532	661,98	585	712,15	638	762,31	691	812,45	744	862,62
533	662,94	586	713,10	639	763,26	692	813,41	745	863,55
534	663,88	587	714,03	640	764,19	693	814,35	746	864,51
535	664,84	588	714,98	641	765,15	694	815,30	747	865,45
536	665,77	589	715,93	642	766,10	695	816,22	748	866,41
537	666,73	590	716,88	643	767,04	696	817,19	749	867,35
538	667,67	591	717,81	644	767,99	697	818,12	750	868,29
539	668,63	592	718,78	645	768,94	698	819,08	>750	*
540	669,55	593	719,71	646	769,88	699	820,00		
541	670,53	594	720,66	647	770,81	700	820,98		
542	671,45	595	721,61	648	771,77	701	821,92		
543	672,40	596	722,58	649	772,71	702	822,87		
544	673,35	597	723,50	650	773,66	703	823,82		
545	674,30	598	724,45	651	774,60	704	824,76		
546	675,23	599	725,40	652	775,56	705	825,70		
547	676,19	600	726,34	653	776,48	706	826,65		
548	677,13	601	727,28	654	777,45	707	827,60		
549	678,07	602	728,24	655	778,39	708	828,54		
550	679,02	603	729,18	656	779,34	709	829,50		
551	679,97	604	730,13	657	780,29	710	830,43		
552	680,92	605	731,08	658	781,24	711	831,38		
553	681,85	606	732,02	659	782,18	712	832,33		
554	682,82	607	732,95	660	783,13	713	833,27		
555	683,76	608	733,91	661	784,08	714	834,23		
556	684,70	609	734,86	662	785,02	715	835,16		
557	685,66	610	735,81	663	785,96	716	836,12		
558	686,60	611	736,75	664	786,90	717	837,04		
559	687,54	612	737,70	665	787,86	718	838,01		
560	688,49	613	738,64	666	788,80	719	838,94		
561	689,44	614	739,59	667	789,75	720	839,90		
562	690,38	615	740,53	668	790,69	721	840,84		
563	691,35	616	741,50	669	791,63	722	841,81		
564	692,28	617	742,42	670	792,58	723	842,74		
565	693,22	618	743,39	671	793,53	724	843,70		
566	694,15	619	744,32	672	794,47	725	844,63		
567	695,12	620	745,28	673	795,40	726	845,59		
568	696,05	621	746,21	674	796,37	727	846,53		
569	697,01	622	747,17	675	797,30	728	847,47		
570	697,95	623	748,10	676	798,25	729	848,42		
571	698,90	624	749,06	677	799,21	730	849,35		
572	699,83	625	750,00	678	800,15	731	850,31		
573	700,80	626	750,96	679	801,09	732	851,25		
574	701,74	627	751,89	680	802,06	733	852,21		
575	702,70	628	752,85	681	802,99	734	853,15		
576	703,65	629	753,77	682	803,94	735	854,10		
577	704,59	630	754,74	683	804,89	736	855,04		
578	705,53	631	755,68	684	805,83	737	855,99		
579	706,49	632	756,62	685	806,77	738	856,93		
580	707,42	633	757,57	686	807,72	739	857,87		
581	708,35	634	758,51	687	808,67	740	858,83		
582	709,30	635	759,46	688	809,62	741	859,77		
583	710,25	636	760,41	689	810,55	742	860,73		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 0,94 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 750, en bij de verkregen uitkomst € 868,29 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

8.

Meer vragen over huren?

Via de website www.vrom.nl/huren vindt u antwoord op de meest gestelde vragen over allerlei huuronderwerpen zoals:

- Huurverhoging en Bezwaar tegen de huurverhoging;
- Onderhoud en huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken;
- Woningwaardering- of puntenstelsel;
- Voorstel tot huurverlaging vanwege puntenstelsel;
- Servicekosten;
- Huurbescherming;
- Huurliberalisatie;
- Toetsing (aanvangs)huurprijs.

Telefonisch vragen stellen

1. Bij vragen over de kamerhuur kunt u in eerste instantie het beste contact opnemen met uw verhuurder.
2. U kunt ook telefonisch contact opnemen met Postbus 51 (gratis) 0800-8051 (ma. t/m vrij. van 8 tot 20 uur).

9.

Bereikbaarheid huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijk orgaan dat een uitspraak doet over geschillen over de huurprijs of servicekosten die de huurder en de verhuurder hebben en die één van hen (of allebei) bij de Huurcommissie heeft ingediend. De hoorzittingen van de huurcommissie vinden in de regio plaats. De huurcommissie wordt ondersteund door een secretariaat vanuit een centraal kantoor.

Via www.huurcommissie.nl vindt u

- Uitgebreide informatie over alle procedures bij de Huurcommissie (o.a. over de huurprijs, de huurverhoging, onderhoud, huurverlaging op grond van achterstallig onderhoud en andere gebreken, all in-huur, servicekosten).
- Formulieren voor Huurcommissieprocedures, modelbrieven en aanvullende informatie die u allemaal kunt downloaden en (laten) printen.

Telefonische bereikbaarheid

Mocht u niet zelf over een internetaansluiting beschikken dan kunt u natuurlijk ook telefonisch contact opnemen met de Huurcommissie. Het secretariaat is op werkdagen van 08:30 tot 17:30 uur telefonisch bereikbaar via een call center op telefoonnummer: 0800 - 4887243. U kunt bij de Huurcommissie terecht met vragen over:

- de huurprijs, de huurverhoging, onderhoud, huurverlaging op grond van achterstallig onderhoud en andere gebreken, all in-huur, servicekosten;
- de procedure die u heeft gestart (het zaakdossier);
- de huurprijswetgeving;
- aanvragen van formulieren en modelbrieven en aanvullend informatiemateriaal.

N.B. Houd 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.

Telefonische vragen worden zoveel mogelijk direct beantwoord en afgehandeld.

Voorlichting in de regio

Voor sommige zaken kan een huurder of verhuurder behoefte hebben aan persoonlijke voorlichting of uitleg. In een aantal plaatsen kunt u daarvoor op een inloopspreekuur terecht. U hoeft

daarvoor geen afspraak te maken en er zijn geen kosten aan verbonden (zie voor de locaties en tijden: www.huurcommissie.nl).

Postadres

U kunt ook schriftelijk vragen stellen. Dat kunt u doen door uw brief te zenden aan:

Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Verzoeken aan de Huurcommissie worden hier geadmistreerd. Vanaf dit adres krijgen de huurder en verhuurder ook de informatie over eventuele procedures en dergelijke opgestuurd.

Bestellen en algemene vragen

Voor algemene vragen over de Rijksoverheid en het bestellen van brochures kunt u op kantoordagen van 8.00 - 20.00 uur bellen met de Postbus 51 infolijn, telefoon 0800 - 8051 (gratis), zie ook www.postbus51.nl

Modelcontracten van een huurovereenkomst zijn verkrijgbaar bij de Nederlandse Woonbond (voor huurders) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoed Belang (voor verhuurders); via internet zijn ook huurcontracten te bestellen bij andere organisaties.

Belangenverenigingen Huurders:

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

Particuliere verhuurders:

Vastgoed Belang Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren, www.vastgoedbelang.nl of tel. (020) 346 31 23

Institutionele verhuurders:

Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN), www.ivbn.nl of tel. (070) 300 03 71

Sociale verhuurders:

Aedes vereniging van wooncorporaties, www.aedes.nl of tel. (035) 626 82 00

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

