



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Huurbeleid

2011/2012



Inhoud

1 Inleiding	02	8 Overleg huurders en verhuurder	38
2 Hoe komt de huurprijs tot stand?	04	04 Bijlagen Huurbeleid	39
2.1 Woningwaarderingssstelsel	04	1 Toelichting op het woningwaarderingssstelsel voor zelfstandige woningen	40
2.2 Puntentelling en huurprijs	04	2 Maximale huurprijsgrenzen	48
2.3 Huurverlaging vanwege puntentelling	05	• voor zelfstandige woningen per 1 juli 2011	49
2.4 Bijzondere gevallen	05	• voor onzelfstandige woningen per 1 juli 2011	50
2.5 Huurliberalisatie	05	• voor standplaatsen per 1 juli 2011	53
3 Welke regels gelden er bij huurverhoging?	12	• voor woonwagens per 1 juli 2011	54
3.1 Huuraanpassingen	12	3 Formulier: voorstel tot huurverhoging	55
3.2 Indexering	12	4 Formulier: voorstel tot huurverlaging	57
3.3 Voorstel tot huurverhoging	13	5 Modelbrief voor melding door huurder van gebreken aan de woning	59
3.4 Bezwaar maken tegen huurverhoging	13	6 Formulieren	61
4 Woonservicekosten	16	7 De Huurcommissie	63
4.1 Algemeen	16	Meest gestelde vragen over huren	65
4.2 Besluit servicekosten	16		
4.3 Doorberekening van woonservicekosten	18		
4.4 Verrekening voorschot	20		
5 Onderhoud en woningverbetering	22		
5.1 Onderhoudsverplichtingen huurder en verhuurder	22		
5.2 Afdwingen onderhoud	24		
5.3 Huurverlaging bij gebreken die de bewoonbaarheid ernstig schaden	24		
5.4 Soorten woningverbetering	28		
5.5 Huurverhoging bij woningverbetering	28		
5.6 Verbeteringen die de huurder betaalt	29		
6 Hoe verloopt de procedure bij de Huurcommissie?	30		
6.1 Indienen verzoekschrift	30		
6.2 Leges	30		
6.3 Behandeling van het verzoekschrift	31		
6.4 De rechter	31		
7 Huurbescherming	32		
7.1 Algemeen	32		
7.2 Vijf redenen om de huurovereenkomst op te zeggen	32		
7.3 Positie van de echtgenoot en medehuurder	33		
7.4 Onderhuur	35		
7.5 Woningruil	35		
7.6 Procedure	36		
7.7 Tijdelijke verhuur op grond van Leegstandwet: geen huurbescherming	36		

1. Inleiding

In deze Handleiding vindt u een aantal richtlijnen die van toepassing zijn op het huren en verhuren van woonruimte. Daarbij gaat het om zelfstandige woningen (zoals eengezinswoningen, appartementen en flats). Bejaarden- en verzorgingstehuizen en kamers vallen buiten het bestek van deze Handleiding. Voor vragen over huur en verhuur van kamers kunt u informatie vinden op de website www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/kamerverhuur.

Inhoud Wegwijzer

De Handleiding Huurbeleid geeft antwoord op onder meer de volgende vragen:

- Hoe komt de huurprijs tot stand? (hoofdstuk 2 en 5);
- Welke regels gelden er bij huurverhoging? (hoofdstuk 3);
- Hoe kan een huurder bezwaar maken tegen de huurverhoging en wat zijn daarvan de gevolgen? (hoofdstuk 3 en 6);
- Welke servicekosten kunnen in rekening worden gebracht? (hoofdstuk 4);
- Hoe kan een huurovereenkomst worden beëindigd? (hoofdstuk 7).

Uitwerking in bijlagen

Op een aantal zaken wordt uitgebreider ingegaan in de bijlagen. De belangrijkste daarvan is een gedetailleerde toelichting op het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen. Met behulp hiervan kunt u zelf een berekening maken van de waarde (in punten) van een woning. Daarnaast vindt u ook enkele formulieren en het adres van de Huurcommissie.

Voor wie is deze Wegwijzer bestemd?

De Handleiding is bedoeld voor iedereen die beroepsmatig of zakelijk met de verhuur van woonruimte te maken heeft. In het bijzonder richt deze Handleiding zich op de zogenoemde intermediairen (zoals sociaal raadslieden en wetswinkels),

de grotere verhuurders (zoals de woningbouwcorporaties) en op iedereen die te maken heeft met voorlichting over huur en verhuur van woonruimte. U kunt op de website www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning ook over andere huuronderwerpen informatie vinden. Bovendien kunt u deze Handleiding ook downloaden van de website www.rijksoverheid.nl, onder "Documenten en publicaties".

Wetten en regels

De informatie in deze Handleiding is gebaseerd op een aantal wetten en regelingen. De belangrijkste zijn de volgende:

- Het Burgerlijk Wetboek, de voornaamste bron van het huurrecht;
- Het Besluit huurprijzen woonruimte, dit geeft richtlijnen over de beoordeling van de redelijkheid van (wijziging van) huurprijzen van woonruimte en over het woningwaarderingstelsel;
- De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, hierin zijn de taken en werkwijze van de Huurcommissie neergelegd.

Meer informatie:

Achterin deze Handleiding vindt u een overzicht van de informatie die u op www.rijksoverheid.nl en www.huurcommissie.nl kunt vinden. Via de website zijn verschillende publicaties over huuronderwerpen en formulieren te downloaden. Deze zijn ook op te vragen bij Postbus 51 en de Huurcommissie.



2. Hoe komt de huurprijs tot stand?

2.1 Woningwaarderingsstelsel

In beginsel zijn huurders en verhuurders vrij een huurprijs overeen te komen. Om te kunnen bepalen of een huurprijs of huuraanpassing redelijk is, moet eerst het puntental van de woning bekend zijn. Met het woningwaarderingsstelsel kan de kwaliteit van de woning (grootte, voorzieningen en dergelijke) in punten worden uitgedrukt. De woning moet in principe worden gewaardeerd naar de toestand bij het ingaan van de huurovereenkomst. De onderhoudstoestand wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. 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 voorzieningen en woningaanpassingen heeft aangebracht, moet de puntentelling plaatsvinden volgens de nieuwe toestand van de woning. In de nevenstaande tabel staat hoe het woningwaarderingsstelsel werkt. Een uitgebreide toelichting vindt u in bijlage 1.

Wijziging van het woningwaarderingsstelsel

Per 1 juli 2011 is de energieprestatie van de woning in het woningwaarderingsstelsel verwerkt. De punten voor verwarmingswijze (onderdeel 3) en warmte-isolatie (onderdeel 4) zijn vervangen door een waardering op basis van het energielabel van de woning. Is er geen energielabel, dan geldt een waardering op basis van het bouwjaar van de woning. Dit vernieuwde woningwaarderingsstelsel geldt voor huurovereenkomsten die zijn ingegaan op 1 juli 2008 of later, of als de woning een energielabel heeft.

Er zijn overgangsregels rond de huurverhoging en huurverlaging. Zie daarvoor § 2.3 en § 3.4.

2.2 Puntentelling en huurprijs

Het woningwaarderingsstelsel kent bij elk puntentotaal een maximale huurprijsgrens. Met deze grens kan worden vastgesteld of de huurprijs (na de huurverhoging) in een redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning. In bijlage 2 staat een overzicht van de punten met de bijbehorende maximale huurprijsgrens.

Huurprijs bij nieuwe huurovereenkomst

De verhuurder kan in overleg met de nieuwe huurder een huurprijs overeenkomen. Daarbij heeft de verhuurder de mogelijkheid de aanvangshuurprijs op een hoger niveau te brengen dan die welke de vorige huurder betaalde, om deze meer in overeenstemming te brengen met de markthuurgprijs. Als de verhuurder met een huurder een huurovereenkomst aangaat, heeft de huurder het recht om binnen zes maanden na de ingangsdatum daarvan de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. In dat geval stelt de Huurcommissie een onderzoek in naar de kwaliteit (puntentelling) en de onderhoudstoestand van de woning. Aanvraagformulieren voor het verkrijgen van een uitspraak van de Huurcommissie zijn verkrijgbaar bij de Huurcommissie. U kunt ze ook downloaden via www.huurcommissie.nl

Hoogte huurprijs

De hoogte van de maximale huurprijsgrens is afhankelijk van het puntentotaal van de woning. Blijkt de overeengekomen huurprijs hoger dan die grens te zijn, dan geeft de Huurcommissie in haar uitspraak de redelijke huurprijs aan. De Huurcommissie bepaalt daarvoor eerst het puntental van de woning. Vervolgens wordt ook de onderhoudstoestand van de woning bekeken. Als deze niet in orde is, kan de Huurcommissie tot een lagere huurprijs besluiten. De verhuurder kan na herstel van eventueel achterstallig onderhoud de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de ingangsdatum van de overeengekomen huurprijs (of als deze te hoog was, van de eerder uitgesproken redelijke huurprijs). Dit is slechts nodig wanneer huurder en verhuurder het niet eens zijn over de ingangsdatum na dit herstel. De huurder kan de te veel betaalde huur terugvorderen of na overleg met de verhuurder verrekenen.

2.3 Huurverlaging vanwege de puntentelling

Als de huurprijs te hoog is in verhouding tot de kwaliteit (puntentelling) van de woning, kan deze worden verlaagd. Een voorstel tot huurverlaging is mogelijk tot het niveau van de maximale huurprijsgrens. Soms komt de verhuurder met een voorstel om de huur te verlagen, maar meestal zal de huurder het initiatief moeten nemen. Een huurverlaging voorstel moet tenminste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de verhuurder zijn ingediend. De voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging is niet gebonden aan een minimale termijn na de laatste huurprijswijziging. Voor een huurverlaging voorstel moet een speciaal formulier (zie bijlage 4) en een puntenwaardering formulier worden gebruikt. Deze formulieren zijn verkrijgbaar bij de Huurcommissie. Wanneer de verhuurder niet met het voorstel instemt of niets van zich laat horen, kan de huurder binnen zes weken vanaf de voorgestelde ingangsdatum een speciaal verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie. Daarin wordt dan de Huurcommissie gevraagd een uitspraak te doen over de redelijkheid van

het voorstel. Bij het verzoekschrift moet de huurder een kopie van het voorstel aan de verhuurder en van zijn eventuele antwoord daarop meesturen. Wanneer de huurder het verzoekschrift niet of niet op tijd indient bij de Huurcommissie, dan gaat de huurverlaging niet door. De huurder kan dan wel opnieuw een voorstel doen met een latere ingangsdatum.

Nieuw woningwaarderingstelsel

Let op: de wijziging van het woningwaarderingstelsel kan alleen leiden tot huurprijsverlagingen bij huurcontracten die vanaf 1 juli 2011 zijn ingegaan.

Voor de andere huurcontracten is géén huurverlaging mogelijk tot de maximale huurprijs als de huurprijs alleen door de wijziging van het woningwaarderingstelsel boven de maximale huurprijs is gekomen. Als de huurprijs ook vóór de wijziging van het woningwaarderingstelsel boven de maximale huurprijsgrens was, is wel een huurverlaging mogelijk en wel tot de maximale huurprijs die behoort bij het hoogste puntentotaal (puntentotaal volgens het oude woningwaarderingstelsel of puntentotaal volgens het nieuwe woningwaarderingstelsel).

2.4 Bijzondere gevallen

Serviceflats

Bij serviceflatwoningen kan het puntentotaal van de woningwaardering met 35% worden verhoogd. Zie voor een omschrijving van serviceflatwoning en de toelichting daarop bijlage 1, punt 12.

Monumenten

Ook wanneer een woning een rijksmonument vormt (of daarvan deel uitmaakt), kan de Huurcommissie worden gevraagd de huurprijs of wijziging hiervan te beoordelen. Daarbij houdt de Huurcommissie rekening met de kosten die de verhuurder heeft gemaakt voor de instandhouding van de monumentale waarde van die woning. Het woningwaarderingstelsel en de maximale huurverhogingspercentages, zoals deze zijn vastgelegd in de regelgeving, zijn hierbij niet van toepassing. De Huurcommissie kan ook andere aspecten betrekken om de redelijkheid van de huurprijs of wijziging daarvan te bepalen.

De Huurcommissie mag hierover haar eigen beleid bepalen. Ze heeft haar beleid vastgelegd in de notitie 'Monumentenbeleid Huurcommissie' (zie www.huurcommissie.nl).

Beschermde stads- of dorpsgezicht

Ligt de woning in een beschermd stads- of dorpsgezicht, maar is deze geen rijksmonument, dan beoordeelt de Huurcommissie de redelijkheid van de huurprijs of wijziging daarvan wel aan de hand van het woningwaarderingstelsel en de maximale huurprijsgrenzen. Het kan echter voorkomen dat de verhuurder extra kosten heeft gemaakt voor het in stand houden van 'beeldbepalende' elementen van de woning, bijvoorbeeld een karakteristieke voorgevel. In dat geval zijn het woningwaarderingstelsel en de maximale huurprijsgrenzen, zoals deze zijn vastgesteld, niet van toepassing. De Huurcommissie houdt bij de beoordeling rekening met de extra kosten en eventuele andere aspecten. Dit beleid is ook terug te vinden in de notitie 'Monumentenbeleid Huurcommissie' (zie www.huurcommissie.nl).

2.5 Huurliberalisatie

Op huurovereenkomsten die vanaf 1 juli 1994 zijn aangegaan, is de huurprijsbeschermt grotendeels niet van toepassing wanneer de aanvangshuurprijs boven de op dat moment geldende maximumhuurgrens van de Wet op de huurtoeslag ligt. Per 1 januari 2011 geldt een grens van € 652,52 per maand. Dit is de zogenoemde huurliberalisatie van de duurzame woningen. Voor deze woningen gelden de regels voor het vaststellen van huurprijzen, de puntentelling en de manier waarop geschillen over de huurprijs kunnen worden opgelost niet. Behoudens de hierna genoemde uitzonderingen zijn geen procedures bij de Huurcommissie mogelijk. Geschillen kunnen rechtstreeks aan de rechter worden voorgelegd.

Indexering huurliberalisatiegrens per 1 januari 2011

De huurliberalisatiegrens is gekoppeld aan de maximale huurgrens voor huurtoeslag. In het kader van de vereenvoudiging van de huurtoeslag worden alle huurtoeslagpara-

meters, waaronder de maximale huurgrens, vanaf 2010 niet meer per 1 juli maar per 1 januari vastgesteld; de eerste aanpassing vond plaats per 1 januari 2011. Dat betekent dat de maximale huurgrens voor huurtoeslag en dus ook de huurliberalisatiegrens pas per 1 januari 2012 worden geïndexeerd. In het najaar van 2011 wordt bekend gemaakt met welk percentage de maximale huurgrens voor huurtoeslag en de huurliberalisatiegrens per 1 januari 2012 worden geïndexeerd.

Uitzonderingen

Op de huurliberalisatie zijn drie uitzonderingen van toepassing. Ten eerste kan de huurder de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie binnen zes maanden na het aangaan van de geliberaliseerde huurovereenkomst. Ten tweede kunnen huurder en verhuurder afspreken dat een eventueel geschil over de huurprijs of servicekosten voor advies zal worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Ten derde blijven drie bepalingen van huurprijsbescherming van kracht:

- in beginsel eenmaal per jaar wijziging van de huurprijs;
- nietigheid van onredelijke bedingen;
- verplichting verhuurder ten aanzien van servicekosten en verrekening daarvan met huurder.

De huurliberalisatie geldt niet voor huurovereenkomsten die vóór 1 juli 1994 tot stand zijn gekomen. De regeling geldt echter wel voor huurovereenkomsten waarop de interim-huurliberalisatiemaatregel uit het Besluit huurprijzen woonruimte van toepassing was. Deze maatregel heeft betrekking op woningen die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werden bewoond (nieuwbouw), en waarvoor een aanvangshuurprijs was overeengekomen die uitsteeg boven de maximale huurprijs waarvoor huursubsidie werd toegekend. Deze huurcontracten vallen ook onder de huurliberalisatie. In de tabel op de volgende bladzijde vindt u de huurliberalisatiegrens per jaargang.

Huurliberalisatiegrenzen

Jaargang*	Huurprijs	
1989	≥ f 750,-	(€ 340,34)
1990	> f 775,-	(€ 351,68)
1991	> f 820,-	(€ 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,-	(€ 492,35)
1998	> f 1.085,-	(€ 492,35)
1999	> f 1.107,-	(€ 502,33)
2000	> f 1.149,-	(€ 521,39)
2001	> f 1.193,-	(€ 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
2010		> € 647,53
2011		> € 652,52

> = groter dan, ≥ = groter dan of gelijk aan
 *) Een jaargang loopt telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990.
 Met ingang van 1 januari 2011 loopt de jaargang telkens van 1 januari tot 1 januari. De huurliberalisatiegrens per 1 januari 2012 wordt in het najaar van 2011 bekend gemaakt.

Woningwaarderingstelsel tot 1 juli 2011

punten

1 oppervlakte van vertrekken (kamers, keuken, badkamer en doucheruimte)	1 punt per m ²
2 oppervlakte overige ruimten (bijkeuken, berging, zolder, garage)	0,75 punt per m ²
3 verwarming per verwarmd vertrek	2 punten
privé-ketel in de woning	3 punten
privé-hoogrendementsketel	5 punten
collectieve hoogrendementsstookinstallatie	1 punt
thermostatische ventielen per vertrek	0,25 punt (max. 2 punten)
verwarmingselement(en) buiten vertrekken per ruimte	1 punt (max. 4 punten)
c.v.-combi (het warmwaterdeel)	1 punt
doorstroommeters (collectieve verwarmingsinstallaties)	1 punt
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 ¹
6 sanitair toilet	3 punten
wastafel	1 punt
douche	4 punten ²
bad	6 punten ²
bad/douche	7 punten ²
6A woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 (f 500,-) van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt
7 veroudering vanaf 1 juli 2004 gelden er geen aftrekpunten meer voor veroudering	
8 privé-buitenruimten tot 25 m ²	2 punten
25 tot 50 m ²	4 punten
50 tot 75 m ²	6 punten
75 tot 100 m ²	8 punten
100 m ² 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 puntentotaal van 1 t/m 11

¹ afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken (afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden

² afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden

Woningwaarderingstelsel per 1 juli 2011

punten

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

per overige ruimte

*) maximaal 4 punten

2 punten

1 punt*

4 energieprestatie

Label A++

Label A+

Label A

Label B

Label C

Label D

Label E

Label F

Label G

Eengezinswoning

44 punten

40 punten

36 punten

32 punten

22 punten

14 punten

8 punten

4 punten

0 punten

Meergezinswoning*

40 punten

36 punten

32 punten

28 punten

15 punten

11 punten

5 punten

1 punten

0 punten

*) voor de energieprestatie wordt de duplexwoning
gewaardeerd als meergezinswoning

Als er geen energielabel is, wordt uitgegaan van het bouwjaar van de woning:

Bouwjaar

2002 en later

2000 t/m 2001

1998 t/m 1999

1992 t/m 1997

1984 t/m 1991

1979 t/m 1983

1977 t/m 1978

1976 en ouder

Eengezinswoning

label A

label B

label C

label C

label D

label E

label F

label G

Meergezinswoning*

label A

label B

label C

label D

label D

label E

label F

label G

*) voor de energieprestatie wordt de duplexwoning
gewaardeerd als meergezinswoning

5 keuken

lengte aanrecht

tot 1 m

1 tot 2 m

2 m en meer

0 punten

4 punten

7 punten¹

6 sanitair

toilet

wastafel

douche

bad

bad/douche

3 punten

1 punt

4 punten²

6 punten²

7 punten²

7 woonvoorzieningen voor gehandicapten

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

8 privé-buitenruimten

tot 25 m ²	2 punten
25 tot 50 m ²	4 punten
50 tot 75 m ²	6 punten
75 tot 100 m ²	8 punten
100 m ² 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	0 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 puntentotaal van 1 t/m 11

Vanaf 1 oktober 2011

13 Schaarstegebied

bij: maximaal 25 punten

¹ afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken (afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden

² afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden

3. Welke regels gelden bij huurverhoging?

3.1 Huuraanpassingen

Jaarlijks stelt de Minister van BZK het maximale huurstijgingspercentage per woning vast. Dit jaar geldt slechts één percentage, namelijk het inflatiepercentage over 2010 van 1,3%. De jaarlijkse huuraanpassing kan ook resulteren in een huurverlaging. Het maximale huurverhogingspercentage vormt een bovengrens; het is geen leidraad voor de huurstijging voor alle woningen in Nederland. De Huurcommissie past dit maximum in huurprijsgeschillen toe. Ook sociale en particuliere verhuurders richten zich hiernaar. Woningcorporaties kunnen in overleg met de huurders de huurverhoging per woningcomplex bepalen. Voor sociale verhuurders geldt vanaf 1 juli 2011 een maximale huursomstijging (huurprijsnorm) op instellingsniveau van 1,3%. Dat betekent dat ook de stijging van de gemiddelde huurprijs per corporatie niet hoger mag zijn dan 1,3%.

3.2 Indexering

Indexeringsclausules houden de afspraak in dat de huurprijs ieder jaar op een afgesproken datum wordt verhoogd aan de hand van een vermenigvuldigingsfactor, bijvoorbeeld gebaseerd op de stijging van de kosten voor gezinsconsumptie. Dit indexcijfer wordt berekend door het CBS en is over het algemeen ook verkrijgbaar bij makelaars in onroerende zaken. Als een huurcontract een indexeringsclausule bevat, hoeft de verhuurder geen voorstel tot huurverhoging meer te doen. Bovendien is het doen van

een huurverhogingsvoorstel naast toepassing van indexeringsclausule krachtens de wet uitgesloten. De verhuurder kan in dat geval volstaan met de huurder te informeren op welke wijze de verhoging is berekend en welke huurprijs vanaf de afgesproken datum door de huurder betaald moet worden. De huurder kan bezwaar maken tegen een dergelijke verhoging als het percentage hoger is dan krachtens de hierboven genoemde tabel redelijk is. De wet geeft aan dat een te hoog percentage wordt teruggebracht tot het maximale percentage (zie 3.1). Dit geldt uiteraard alleen wanneer het niet een geliberaliseerd contract betreft. Hij kan ook aan zijn verhuurder huurverlaging voorstellen als de huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens. Ook kan de huurder tijdelijke huurverlaging vragen bij de Huurcommissie als de woning ernstige onderhoudsgebreken vertoont (zie 5.3). Verhuurders in de sociale huursector die met hun huurders op grond van een indexeringsclausule toekomstige huurverhogingen zijn overeengekomen, moeten hun huurders toch jaarlijks informeren over het voorgenomen huurbeleidsplan voor het komende jaar.

3.3 Voorstel tot huurverhoging

a. Vormvereisten

Een huurverhogingsvoorstel hoeft een verhuurder niet toe te lichten. Bij een huurverhogingsvoorstel kan de verhuurder een gewone brief of eigen formulier gebruiken. Daarin moet hij de volgende elementen vermelden:

- de oude huurprijs, het percentage of het bedrag van de voorgestelde huurverhoging en de nieuwe huurprijs;
- de ingangsdatum van de huurverhoging;
- de wijze waarop en het tijdvak waarbinnen de huurder eventuele bezwaren tegen het voorstel kenbaar kan maken;
- de wettelijke procedure die gevolgd zal worden wanneer de huurder niet of niet tijdig bezwaar heeft gemaakt (o.a. het indienen van een verzoekschrift bij de Huurcommissie).

b. Termijn

Een huurverhogingsvoorstel moet ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder zijn ingediend. Als de huurverhoging per 1 juli moet ingaan, moet de huurder uiterlijk 30 april over het voorstel beschikken.

c. Bezwaar tegen huurverhoging

Wanneer een huurder het niet eens is met het huurverhogingsvoorstel, kan hij in een aantal gevallen bezwaar maken bij de verhuurder (zie 3.4).

3.4 Bezwaar maken tegen de huurverhoging

Tegen een voorstel tot huurverhoging kan een huurder in een aantal gevallen bezwaar maken. Redenen om bezwaar te maken zijn de volgende:

- de oude huurprijs die de verhuurder opgeeft is hoger dan de geldende huurprijs;
- de verhuurder stelt een wijziging voor binnen twaalf maanden na de vorige huurverhoging;
- het voorgestelde huurverhogingspercentage is hoger dan het maximale huurverhogingspercentage;

- de huurprijs is door de Huurcommissie tijdelijk verlaagd of bevroren vanwege ernstige (onderhouds)gebreken en deze gebreken nog niet zijn verholpen (zie 5.3).
- de huurprijs komt door de huurverhoging boven de maximale huurprijsgrens.

De mogelijkheid om op grond van ernstige onderhoudsgebreken bezwaar te maken tegen de huurverhoging is na 1 juli 2000 komen te vervallen. De huurder kan in zo'n geval gebruik maken van de procedure voor tijdelijke huurverlaging bij ernstige onderhoudsklachten (zie 5.3). Deze procedure kan gedurende het gehele jaar bij de Huurcommissie worden gestart; de huurder hoeft hiervoor dus niet te wachten tot de verhuurder een huurverhoging heeft voorgesteld. Andere argumenten dan de hierboven opgesomde bezwaargronden zijn geen redenen om bezwaar te maken tegen de huurverhoging. Het ontbreken van centrale verwarming is bijvoorbeeld geen reden om bezwaar te maken. Ook factoren zoals de grootte van het gezin of het gezinsinkomen zijn in dit verband niet van belang.

Nieuw woningwaarderingstelsel

Ook kan de huurder geen bezwaar maken als hij meent dat het energielabel dat bij Agentschap NL (voorheen: SenterNovem) is geregistreerd, onjuist is. De Huurcommissie moet dan uitgaan van dat geregistreerde energielabel.

Het bezwaarschrift

Als een huurder goede redenen heeft om bezwaar te maken tegen een huurverhoging, dan kan hij zich het beste wenden tot de verhuurder. De verhuurder kan vervolgens proberen aan de bezwaren van de huurder tegemoet te komen. Blijft de huurder bij zijn bezwaren, dan kan hij zijn bezwaren kenbaar maken met behulp van een bezwaarschrift. Dit bezwaarschrift is verkrijgbaar bij de Huurcommissie en soms ook bij de verhuurder. Op het bezwaarschrift staat een toelichting. De huurder moet het bezwaarschrift uiterlijk op de laatste dag vóór de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging inleveren bij de verhuurder. De bezwaren moeten duidelijk omschreven worden. Als de verhuurder de huurverhoging toch wil

doorzetten, moet hij een verzoekschrift met het bezwaarschrift en het huurverhogingsvoorstel binnen zes weken vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging inleveren bij de Huurcommissie (bij een huurverhoging per 1 juli: uiterlijk 11 augustus). Zijn commentaar kan hij aan het verzoekschrift toevoegen. De verhuurder moet een speciaal verzoekschrift gebruiken, waarin de Huurcommissie wordt gevraagd het huurverhogingsgeschied in behandeling te nemen. Exemplaren van zo'n verzoekschrift zijn verkrijgbaar bij de Huurcommissie (in beperkte hoeveelheden). Het is ook te downloaden via www.huurcommissie.nl.

Zonder bezwaarschrift

Het komt voor dat de huurder geen bezwaar heeft gemaakt tegen de huurverhoging, maar deze toch niet betaalt. De verhuurder stuurt de huurder in dat geval een aangetekende zogenoemde rappelbrief, waarin hij melding maakt van zijn eerder gedane huurverhogingsvoorstel (met een kopie van dat voorstel). In het geval van een huurverhoging per 1 juli moet de huurder deze rappelbrief uiterlijk 11 augustus ontvangen hebben.

Als de verhuurder deze rappelbrief niet (tijdig) aan zijn huurder verzendt, hoeft de huurder de huurverhoging niet te betalen. De verhuurder kan dan wel opnieuw een huurverhogingsvoorstel doen met een latere ingangsdatum.

De procedure na de rappelbrief houdt in dat de huurder binnen drie maanden na de ingangsdatum van de voorgestelde huurprijs de Huurcommissie moet verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van dat voorstel. Wanneer de huurder het verzoekschrift voor een uitspraak over de huurverhoging niet of niet op tijd indient bij de Huurcommissie, dan wordt de huurverhoging geacht overeengekomen te zijn.

De verhuurder kan de rappelbrief achterwege laten, als hij het huurverhogingsvoorstel zelf al per aangetekende brief heeft verzonden aan de huurder. De verhuurder kan dan binnen 6 weken na de ingangsdatum van de voorgestelde huurprijsverhoging de Huurcommissie verzoeken uitspraak

te doen over de redelijkheid van dat voorstel (bij een huurverhoging per 1 juli: uiterlijk 11 augustus). Wanneer de verhuurder het verzoekschrift voor een uitspraak over de huurverhoging niet of niet op tijd indient bij de Huurcommissie, dan hoeft de huurder de huurverhoging (nog) niet te betalen. De verhuurder kan dan wel opnieuw een huurverhogingsvoorstel doen met een latere ingangsdatum.

Uitspraak Huurcommissie

Wanneer de Huurcommissie het huurverhogingsvoorstel onredelijk vindt, geeft zij in haar uitspraak aan welke wijziging van de huurprijs zij wel redelijk vindt. Uitgangspunt daarbij is het maximale huurverhogingspercentage (zie paragraaf 3.1). De Huurcommissie kan ook aangeven dat het niet redelijk is de huurprijs te verhogen, bijvoorbeeld als de huurprijs al te hoog is. Ook kan de Huurcommissie concluderen dat een latere ingangsdatum gehanteerd moet worden. Het kan voorkomen dat er nog geen uitspraak in een geschil over een voorgestelde huurverhoging is gedaan, terwijl de verhuurder de volgende jaarlijkse huurverhoging wil voorstellen. In dat geval doet de verhuurder er verstandig aan uit te gaan van een geldende huurprijs zoals hij die het voorgaande jaar had voorgesteld. Dit voorkomt dat de verhuurder een te lage huurprijs zou hebben voorgesteld als later uit de uitspraak blijkt dat de eerder voorgestelde huurverhoging wel redelijk is.

Huurverhoging wel of niet betalen

Als de huurder de huurverhoging niet betaalt, doet hij er verstandig aan om elke maand een bedrag ter grootte van de huurverhoging opzij te leggen. Als zijn bezwaar wordt afgewezen, moet de huurder de huurverhoging meestal alsnog vanaf de voorgestelde ingangsdatum betalen. Als de huurder direct na de ingangsdatum de nieuwe huurprijs betaalt, en niet op voorgeschreven wijze bezwaar heeft gemaakt, dan wordt ervan uitgegaan dat hij met de voorgestelde huurverhoging heeft ingestemd. De huurverhoging is dan geldig tot stand gekomen. Als de huurder de huurverhoging wel betaalt, maar toch een bezwaarschrift indient en zijn bezwaren worden toegewezen, dan kan de huurder de teveel betaalde huur terugvorderen.





4. Servicekosten

4.1 Algemeen

Servicekosten zijn alle kosten die op grond van de huurovereenkomst boven de (kale) huurprijs aan de huurder voor leveringen en diensten in rekening mogen worden gebracht. Er zijn verschillende soorten servicekosten:

- 1 De kosten voor het verbruik van water, gas, elektriciteit of andere energie, inclusief stookkosten (zie 4.2).
- 2 Een vergoeding voor het gebruik van meubels en stoffering. Als meubels en stoffering zijn meeveerhuurd, kan 20% van de verkoopwaarde als vergoeding in rekening worden gebracht.
- 3 Kosten van alle overige overeengekomen door de verhuurder te verstrekken leveringen en diensten. Hieronder vallen bijvoorbeeld het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, ramen wassen, schoorsteen vegen, afvoer van vuilnis, een huismeester, verlichting van gemeenschappelijke ruimten, onderhoud van gemeenschappelijke tuinen en groenstroken voorzover deze werkzaamheden voor rekening van de huurder zijn (zie hoofdstuk 5), maar ook bijvoorbeeld het verlenen van zorg.

Vergoedingen die betaald worden voor aanleg van onroerende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen of een centrale verwarmingsinstallatie, behoren tot de kale huur en zijn dus geen servicekosten. Het bedrag dat de verhuurder in rekening brengt als servicekosten moet altijd in overeenstemming zijn met de werkelijke kosten van de leveringen en diensten. Het is niet de bedoeling dat de serviceverlening een zelfstandige bron van inkomsten

vormt voor de verhuurder. Hij hoeft er echter ook niet op toe te leggen. Indien de werkelijke kosten evenwel niet redelijk zijn vanwege bijvoorbeeld slechte of ontbrekende isolatie van blok- of wijkverwarmingsleidingen, dan kunnen slechts de (lagere) redelijke kosten in rekening worden gebracht.

Indien er een geschil bestaat over de betalingsverplichting van de huurder ten aanzien van de servicekosten dan kan de Huurcommissie op verzoek van de huurder of de verhuurder alleen uitspraak doen als deze servicekosten betrekking hebben op het wonen. Daaronder vallen derhalve niet de kosten die betrekking hebben op medische of paramedische zorgverlening, zogenoemde 'zorgservicekosten'. In een algemene maatregel van bestuur zijn zaken en diensten aangewezen waarvan de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten met betrekking tot het wonen (zie 4.2).

4.2 Besluit servicekosten

In een algemene maatregel van bestuur, het Besluit servicekosten, worden zaken en diensten aangewezen waarvan de vergoeding moet worden aangemerkt als (woning)servicekosten. Onderstaand overzicht bevat daarvan een uitgebreide weergave.

1. Warmtevoorzieningen

- a. Levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water, dan wel een andere vorm van energie voor het verwarmen van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en de gemeenschappelijke gedeelten;
- b. gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters.

2. Nutsvoorzieningen

- a. Levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- b. gebruik en het aflezen van meters, het verwerken van de opnamen van de meters in het door de verhuurder te verstrekken overzicht en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.

3. Roerende zaken

De krachtens de huurovereenkomst mede ter beschikking gestelde roerende zaken in het woonruimtegedeelte van het gehuurde dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten, zoals:

- roerende apparatuur voor het verwarmen van water;
- roerende keukenapparatuur;
- roerende kachel;
- meubilering, stoffering en overige inboedel.

4. Kleine herstellingen

Het verrichten van kleine herstellingen die krachtens artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek of het Besluit kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen, maar krachtens de huurovereenkomst door de verhuurder ten behoeve van de huurder worden verricht aan het woonruimtegedeelte van het gehuurde of aan de gemeenschappelijke gedeelten en aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

5. Huisvuil

Diensten in het kader van afvoer van huisvuil, zoals:

- a. het verstrekken van vuilniszakken aan de huurder;
- b. het in gebruik geven van een vuilniscontainer;
- c. het vervoeren van het huisvuil binnen het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt.

6. Huismeester

In het kader van toezicht, veiligheid en personele ondersteuning bij de bewoning:

- a. het houden van toezicht op het juiste gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten door alle bewoners, hun bezoekers en derden;
- b. het houden van toezicht op de veiligheid van alle tot de woonruimten behorende gehuurde delen en de gemeenschappelijke gedeelten;
- c. het reageren op inbraakalarmering vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde;
- d. het verspreiden van post;
- e. andere diensten die een goede bewoning voor alle bewoners van het woongebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt, bevorderen, zoals het verrichten van de ten laste van huurders komende kleine herstellingen.

7. Signaallevering

Diensten in het kader van centrale opvang en doorlevering van een signaal voor radio, televisie, computer of andere elektronische apparatuur, zoals:

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- c. het afsluiten en het instandhouden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van de huurders;
- d. het ten behoeve van de huurders betalen van auteursrechten, zoals deze onder andere aan de Buma verschuldigd zijn;

- e. het ten behoeve van de huurders betalen van vastrechtelijke kosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.

8. Elektronische apparatuur

Diensten in het kader van het gebruik van elektronische apparatuur, zoals apparatuur voor videobewaking, voor alarmering en voor datanetwerken:

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische randapparatuur;
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur.

9. Verzekeringen

Het ten behoeve van de huurder deelnemen in een gemeenschappelijke verzekering of het verzorgen van een gemeenschappelijk fonds, waarmee een risico van de huurder wordt gedekt dat tot de verplichtingen van een huurder behoort, mits het afsluiten van de verzekering of het vormen van het fonds een aanwijsbaar voordeel inhoudt voor de huurder, de uitkeringen uit de verzekeringen of de gelden of opbrengsten uit het fonds slechts voor het doel van de verzekering of het fonds worden aangewend en er jaarlijks door de verhuurder rekening en verantwoording wordt afgelegd in het overzicht bedoeld in artikel 259, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

10. Gemeenschappelijke ruimten

De in dit besluit genoemde zaken en diensten ten behoeve van het krachtens de huurovereenkomst gegeven recht van gebruik van gemeenschappelijke gedeelten.

11. Administratiekosten

De administratiekosten van het verwerken van de opnamen van de meters in het door de verhuurder te verstrekken servicekostenoverzicht en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders, alsmede die van de overige hierboven bedoelde zaken en diensten.

Niet limitatief

De opsomming is niet limitatief, zodat ook vergoeding voor andere zaken en diensten dan de opgesomde als woonservicekosten in rekening kan worden gebracht, indien zij onder de omschrijving van woonservicekosten vallen: kosten die verband houden met de bewoning van de woonruimte. Het enkele feit dat de levering van een zaak of het verlenen van een dienst in de lijst staat vermeld, wil overigens niet zeggen dat de levering of verlening ook daadwerkelijk in rekening kan worden gebracht. Daartoe is nodig dat de huurder met de verhuurder de levering of verlening is overeengekomen.

Onderhoudsverplichtingen

In het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) herstellingen kunnen worden aangewezen die voor rekening zijn van de huurder (zie hoofdstuk 5).

Dit is dwingend recht. Partijen kunnen daarvan niet ten nadele van de huurder afwijken. De hoofdregel is dus dat onderhoud en reparaties die niet in het besluit zijn genoemd moeten worden uitgevoerd en betaald door de verhuurder. Natuurlijk kunnen de huurder en verhuurder overeenkomen dat onderhoudsverplichtingen die voor rekening van de huurder zijn worden uitgevoerd door de verhuurder. De kosten daarvan kunnen dan als servicekosten in rekening worden gebracht.

4.3 Doorberekening van woonservicekosten

De Huurcommissie heeft haar beleid over de doorberekening van de servicekosten neergelegd in de notitie 'Servicekostenbeleid Huurcommissies'. Hierin staat aangegeven hoe de Huurcommissie omgaat met de toerekening en redelijkheidstoetsing van de verschillende servicekostensoorten. Deze notitie is te downloaden via www.huurcommissie.nl en verkrijgbaar bij de Huurcommissie.

Deze notitie bevat het volgende beleid van de Huurcommissie:

A. Water

Heeft een woning een eigen watermeter, dan betaalt de huurder de rekening voor zijn waterverbruik meestal rechtstreeks aan het waterleidingbedrijf. Wordt het totale waterverbruik van een groep woningen op één meter geregistreerd, dan moet een verdeelsleutel worden toegepast. Er zijn verschillende manieren om zo'n verdeelsleutel samen te stellen: uitgaan van het aantal woningen, de oppervlakte of de gezinsgrootte. In de servicekosten kan de verhuurder ook nog een apart bedrag opnemen voor waterverbruik voor gemeenschappelijk groen en dergelijke.

Dit verbruik voor gemeenschappelijke doeleinden kan het best worden omgeslagen over het aantal woningen.

B. Gas

Net als bij waterverbruik kan het gasverbruik individueel en collectief worden gemeten. Heeft een woning een eigen gasmeter, dan ontvangt de huurder de rekening over het algemeen rechtstreeks van het gasbedrijf. Bij een gezamenlijke meter gaat het meestal om stookkosten: zie hierna onder d. Behalve voor verwarming wordt gasverbruik voor koken in sommige gevallen ook collectief gemeten. Dit verbruik kan het best worden omgeslagen over het aantal woningen.

C. Elektriciteit

Vooraf in meergezinswoningen komt het voor dat zowel het huishoudelijk als het gemeenschappelijk stroomverbruik (liftinstallaties, c.v.-pompen, verlichting van gemeenschappelijke ruimten) collectief op één meter worden geregistreerd. Er moet dus een verdeelsleutel worden toegepast om de kosten per huurder vast te stellen.

D. Stookkosten

De stookkosten vormen voor de meeste huurders de belangrijkste servicekostenpost. De servicekostenpost stookkosten geldt alleen voor collectieve verwarming. De vergoeding in de servicekosten voor stoken is opgebouwd uit de kosten van het olie- en gasverbruik en eventueel de kosten van het water- en elektriciteitsverbruik. Daarnaast kan met een c.v.-onderhoudsbedrijf een servicecontract zijn afgesloten waarin een 24uurservice is begrepen (pechabonnement). De kosten voor dit pechabonnement kunnen in de servicekosten worden doorberekend; op die van het normale servicecontract geldt de regeling met betrekking tot kleine herstellingen. Voor het verdelen van de kosten van het olie- of gasverbruik zijn er twee mogelijkheden:

1. Per woning wordt het individuele verbruik gemeten met behulp van verdampingsmeters, elektronische temperatuurmeters of iets dergelijks. Op deze manier kunnen de kosten van het werkelijke verbruik worden bepaald.
2. De kosten worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel. Daarvoor zijn vijf mogelijkheden: uitgaan van het aantal woningen, uitgaan van het verwarmend oppervlak van de radiatoren, uitgaan van het aantal woonvertrekken (als niet alle woningen even groot zijn), uitgaan van het verwarmd vloeroppervlak en de inhoud in kubieke meters.

Wanneer een collectieve verwarmingsinstallatie veel olie of gas verbruikt door gebrek aan onderhoud of door het ontbreken van leidingisolatie, kunnen de als redelijk aan te merken (lagere) stookkosten als vergoeding voor de stookkosten gelden.

E. Beheer- en administratiekosten

In het algemeen horen beheer- en administratiekosten niet tot de servicekosten. Alleen als het gaat om de administratie van leveringen en diensten die tot de service worden gerekend, mag de verhuurder daarvoor een redelijk bedrag in rekening brengen. Voorbeelden van werkzaamheden die wel in rekening gebracht mogen worden, zijn het boeken en betalen van rekeningen voor servicekosten, het opstellen van een gedetailleerde verantwoording aan de huurders en het opmaken van een voorstel voor nieuwe voorschotbedragen.

F. Gemeenschappelijke antenne-installatie

Alleen de vaste kosten van gemeenschappelijke antenneinstallaties (GAI) die vanaf 1973 zijn aangebracht, kunnen als servicekosten in rekening worden gebracht. De energiekosten van zo'n installatie en de kosten voor de levering van het signaal mogen worden doorberekend in de servicekosten. Als een gemeenschappelijke antenne van vóór 1973 wordt vervangen door een centrale antenne-installatie (CAI), kan de verhuurder de voorheen voor de GAI via de huurprijs in rekening gebrachte kosten in mindering brengen op die huurprijs. Het abonnementsgeld voor een centrale antenne-installatie (kabel) wordt meestal afgerekend met de gemeente of exploitant.

G. Huismeester/flatwacht

Dikwijls verricht de huismeester zowel voor de huurder als voor de verhuurder werkzaamheden. Het is daarom van belang dat er een duidelijke taakomschrijving wordt gemaakt van de werkzaamheden van de huismeester of flatwacht. Alleen werkzaamheden die de huismeester of flatwacht verricht voor de huurder, mogen worden doorberekend in de servicekosten. Het bedrag in de servicekosten voor de huismeester/flatwacht kan het best over het aantal woningen worden omgeslagen.

H. Groenstroken en tuinen

De onderhoudskosten van gemeenschappelijke groenstroken en tuinen waarvan de bewoners het exclusieve gebruiksrecht hebben, mogen in de servicekosten worden doorberekend; de aanlegkosten niet. De

onderhoudskosten kunnen het best gelijkelijk over de woningen worden verdeeld. De onderhoudskosten van groenstroken en tuinen met een openbaar karakter mogen niet in de servicekosten worden doorberekend. Het gebruik of genot van groenstroken en tuinen met een openbaar karakter wordt geacht niet voort te vloeien uit de huurovereenkomst, doch uit het openbare karakter van de groenvoorzieningen (zie HR 9 juni 2000, NJ 2000, 583).

I. Installaties

Een vergoeding voor de aanleg van installaties, zoals lift, c.v. en hydrofoor, kan niet in de servicekosten worden doorberekend. De kosten van een service-abonnement, op grond waarvan storingen ook buiten kantooruren worden opgeheven, mogen als servicekosten in rekening worden gebracht. Is in de huurovereenkomst het gebruik van een boiler of geiser begrepen, dan maken de onderhoudskosten daarvan deel uit van de huurprijs.

J. Overheidsheffingen

Diverse overheden heffen belasting bij de eigenaar of de gebruiker van een woning. Deze heffingen worden doorgaans direct in rekening gebracht bij degene die de belasting moet betalen, maar soms wordt een gebruikersbelasting in rekening gebracht bij de eigenaar terwijl de gebruiker een ander is (bijvoorbeeld de huurder). Deze overheidsheffingen zijn geen vergoeding voor een service of dienstverlening van de verhuurder ten opzichte van de huurder; de overheidsheffingen vallen daarom niet onder de servicekosten. De verhuurder kan de bij hem in rekening gebrachte gebruikersbelastingen wel doorberekenen bij de huurder, maar niet als servicekosten. Voorbeelden van overheidsheffingen zijn: onroerende-zaakbelasting, rioolrechten, afvalstoffenheffing, waterverontreinigingsheffing, en dergelijke.

K. Parkeren

Vergoedingen voor het gebruik van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen kunnen niet als servicekosten in rekening gebracht worden, die vergoeding wordt geacht te zijn begrepen in de huurprijs. Voor een parkeerplaats die niet tot de gehuurde woning of het wooncomplex behoort,

kunnen verhuurder en huurder een aparte huurovereenkomst sluiten.

L. Glasverzekering

Het risico van breuk van binnenglas en in bepaalde gevallen ook van buitenglas is voor rekening van de huurder. Bij wijze van service kan de verhuurder een collectieve (en dus goedkopere) glasverzekering voor het voor huurders komende risico van glasbreuk hebben afgesloten. De daaraan verbonden kosten kunnen opgenomen worden in de servicekosten.

M. Ramen wassen

De kosten van ramen wassen in gemeenschappelijke ruimten kunnen gelijkelijk over de woningen worden verdeeld. Daarnaast kunnen huurder en verhuurder zijn overeengekomen dat de verhuurder ook de ramen van de woning, voorzover het wassen daarvan voor rekening van de huurder komt, schoonhoudt. De kosten daarvan (met uitzondering van de kosten voor een glazenwasinstallatie of hoogwerker) kunnen worden doorberekend in de servicekosten naar het glasoppervlak.

All in-huur

Als in een huurovereenkomst (een deel van de) servicekosten (is) zijn opgenomen in de vergoeding voor het gebruik van de woning zonder dat is aangegeven welk deel van het bedrag een voorschot voor de servicekosten is, is sprake van all in-huur. De huurder weet dan niet precies hoeveel de kale huurprijs bedraagt en hoe hoog het (voorschot) bedrag voor de servicekosten is. Hij doet er dan verstandig aan eerst nadere informatie bij de verhuurder te vragen. Als er sprake is van all in-huur en de verhuurder is niet bereid een uitsplitsing te maken, dan kan de huurder de Huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de hoogte van de huurprijs en van het voorschotbedrag voor servicekosten met betrekking tot het wonen. Aan het indienen van een verzoekschrift zijn kosten verbonden. Is ook de Huurcommissie van oordeel dat partijen een all in-huur zijn overeengekomen, dan moet zij in haar uitspraak aangeven dat de huurprijs gelijk is aan de minimaal redelijke huurprijs (55% van de maximale huurprijsgrens). Daarnaast spreekt de Huurcommissie uit dat een bedrag ter hoogte van 25% van de minimaal redelijke huurprijs geldt als voorschotbedrag voor servicekosten met betrekking tot het wonen. De uitspraak van de Huurcommissie werkt terug tot de eerste van de maand die volgt op de maand waarin de huurder het verzoekschrift heeft ingediend. Vanaf die datum gaat ook de verrekenperiode van een boekjaar of kalenderjaar voor de servicekosten lopen. Indien aan de hand van het servicekostenoverzicht blijkt dat het voorschotbedrag voor de servicekosten te laag is, mag de verhuurder het voorschotbedrag tot een redelijk niveau verhogen. Omdat het nieuwe huurrecht tot gevolg heeft dat vanaf 1 januari 2005 de servicekosten na ieder kalenderjaar moeten worden verrekend verdient het aanbeveling dat na uitspraak van de Huurcommissie de verhuurder reeds uitgaat van een servicekostenperiode van een kalenderjaar.

Ook de verhuurder kan de Huurcommissie verzoeken de all in-huur te splitsen in een kale huurprijs en bijkomende kosten. Maar alleen als de all in-huur lager is dan 55% van de maximale huurprijs van de woning. Als de Huurcommissie van oordeel is dat inderdaad een all in-huur is overeengekomen, spreekt de Huurcommissie uit dat 80% van de all in-huur de kale huurprijs is en dat de overige 20% van de all in-huur het voorschotbedrag voor de servicekosten met betrekking tot het wonen is. Het totale huurbedrag wijzigt door deze procedure dus niet; tenzij de huurder en verhuurder ook bijvoorbeeld zorgservice zijn overeengekomen, want daarover kan de Huurcommissie geen voorschotbedrag uitspreken.

4.4 Verrekening voorschot

Meestal betaalt de huurder maandelijks een overeengekomen voorschotbedrag voor de servicekosten, vooruitlopend op de uiteindelijke verrekening van de werkelijke of redelijke kosten. Jaarlijks dienen de servicekosten met de betaalde voorschotten te worden verrekend. In veel gevallen zal de verhuurder tegelijk met het overzicht van de servicekosten een voorstel doen voor wijziging van het maandelijks voorschot. De verhuurder kan een wijziging van het voorschot niet eenzijdig opleggen, maar heeft de instemming van de huurder nodig. De huurder hoeft geen verhoging van het voorschot te betalen, zolang de verhuurder geen servicekostenoverzicht heeft verstrekt.

De vraag over de redelijkheid van de hoogte van het overeengekomen voorschotbedrag voor servicekosten kan aan de Huurcommissie worden voorgelegd. Indien het voorschotbedrag naar het oordeel van de Huurcommissie aanzienlijk afwijkt van de in het betreffende jaar te verwachten servicekosten, spreekt de Huurcommissie uit welk voorschotbedrag redelijk is.

Servicekostenoverzicht

De verhuurder is verplicht jaarlijks een servicekostenoverzicht te verstrekken. In het servicekostenoverzicht moet elke kostensoort apart worden vermeld. Ook de wijze van berekening van het aandeel van de huurder moet in dit overzicht worden aangegeven. Zo kan de huurder nakijken of de kosten juist zijn berekend en of er nog iets valt te verrekenen. Zo'n overzicht moet ook worden verstrekt als de huurovereenkomst eindigt, bijvoorbeeld bij verhuizing. Elke verhuurder moet sinds 1 januari 2005 een servicekostenoverzicht over het kalenderjaar verstrekken (boekjaar = kalenderjaar). Dat betekent dat alle verhuurders een overzicht dienen te verstrekken over het voorafgaande kalenderjaar. Als de verhuurder rekeningen krijgt van toeleveranciers of ingehuurde bedrijven die een of meer andere perioden van 12 maanden betreffen dan een kalenderjaar en deze perioden in het betreffende kalenderjaar eindigen, moet de verhuurder de kosten over die andere periode(n) betrekken in het verrekenoverzicht over het betreffende kalenderjaar. Bij beëindiging van de huur betreft het overzicht het tijdvak van het kalenderjaar dat op het moment van het einde van de huur reeds verstreken is.

Controle

De huurder zal het servicekostenoverzicht controleren. Daarbij kan hij nagaan of de kostencomponenten die in rekening zijn gebracht, ook in de huurovereenkomst zijn opgenomen of nadien zijn afgesproken. Verder kan hij per onderdeel controleren of bepaalde posten niet dubbel worden opgevoerd. Is de huurder het niet eens met het kostenoverzicht, dan kan hij alleen of samen met andere huurders met de verhuurder in overleg treden. De verhuurder kan daarbij nota's en rekeningen overleggen. Leidt het

overleg niet tot overeenstemming, dan kan de huurder of de verhuurder tot twee jaar na de termijn waarin de verhuurder een servicekosten-overzicht moet verstrekken de Huurcommissie inschakelen. De Huurcommissie doet uitspraak over de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de woonservicekosten. Huurder en verhuurder zijn 'gebonden' aan de uitspraak, tenzij één van hen binnen acht weken na verzending van de uitspraak een vordering tot vaststelling van de betalingsverplichting van de huurder (zie 6.4) instelt bij de rechter. Tegen een beslissing van de rechter is geen beroep mogelijk.

Geen servicekostenoverzicht

Als de verhuurder niet binnen de gestelde termijn een servicekostenoverzicht verstrekt, kan hij binnen die termijn het overeengekomen voorschotbedrag voor servicekosten niet verhogen. Verhoging van het voorschot kan pas nadat de huurder bedoeld overzicht heeft gekregen, dus ook na die termijn. Huurder kan een tussentijds voorgestelde verhoging van het overeengekomen voorschotbedrag weigeren. Als de verhuurder geen overzicht binnen de gestelde termijn heeft verstrekt kan de huurder, als hij vindt dat hij te veel servicekosten betaalt, de Huurcommissie vragen uitspraak te doen over zijn betalingsverplichting. Een eventueel verzoek moet wel binnen uiterlijk twee kalenderjaren (na de termijn waarbinnen de verhuurder het overzicht had moeten verstrekken) ingediend worden: dus tot twee jaar na 1 juli na het kalenderjaar waarop bedoeld overzicht betrekking zou moeten hebben gehad. Voordat de huurder een verzoek indient bij de Huurcommissie, moet hij eerst met de verhuurder trachten tot overeenstemming te komen. Ook in dit geval zijn huurder en verhuurder 'gebonden' aan de uitspraak van de Huurcommissie, tenzij één van hen of beiden een vordering instellen bij de rechter (zie 6.4).



5. Onderhoud en woningverbetering

5.1 Onderhoudsverplichtingen huurder en verhuurder

De verhuurder is verplicht om de woning goed te onderhouden. In een algemene maatregel van bestuur, Besluit kleine herstellingen, is bepaald welke herstellingen en welk onderhoud wordt aangemerkt als 'kleine herstellingen' en dus voor rekening van huurder zijn. De lijst bevat geen uitputtende opsomming. Gesteld kan wel worden dat in beginsel dan ook de kosten van alle overige herstellingen en al het overige onderhoud voor rekening van de verhuurder zijn. In het huurcontract kan niet ten nadele van de huurder van deze onderhoudsverdeling worden afgeweken. Slechts indien de minister van Justitie een standaardregeling heeft vastgesteld, zijn van deze AMvB afwijkende ten laste van de huurder komende onderhoudsverplichtingen mogelijk. Als de verhuurder sommige van zijn onderhoudsverplichtingen op grond van de bedoelde vastgestelde standaardovereenkomst verschuift naar de huurder, is het redelijk dat dit tot uitdrukking komt in verlaging van de (kale) huurprijs. Besluit kleine herstellingen: lijst met kleine herstellingen:

A Herstelwerkzaamheden ten laste van de huurder

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonedig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, zoals het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, zoals loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en waarvan het vervangen geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, zoals:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;

- garnituur voor douche- en toilet-ruimte, zoals doucheslangen, zeepbakjes en glasplaten;
 - garnituur voor de w.c., zoals de w.c.-houder en de w.c.bril;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden en regelmatig controleren van de beweegbaarheid van beweegbare onderdelen, zoals:
- scharnieren van deuren, luiken en ramen en deze zonodig oliën en smeren;
 - sloten;
 - kranen, en deze zonodig ontkalken;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover de vervanging geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt;
- i. het onderhouden en het vervangen van onderdelen van binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde gelegen en daarvan deel uitmakende technische installaties, voorzover dat geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, en voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, zoals:
- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en waarvan het vervangen geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, zoals:
- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, zoals:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin en/of erf: de aanleg van de tuin en/of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin, het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- B Overige onderhoudswerkzaamheden**
- m. indien nodig het vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, al het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn, en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is en voorzover hieraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Bij de verdeling van herstellingen is onder meer een tweetal maatstaven gehanteerd:

1. **de bereikbaarheidsmaatstaf.** Is de voorziening of de installatie vanwege de fysieke onbereikbaarheid (naar objectieve maatstaven) of wegens een verbodspaling in het huurcontract niet door de huurder te herstellen? Als deze vraag bevestigend beantwoord moet worden, dan komen de kosten van herstel of onderhoud voor rekening van de verhuurder.
2. **de kostenmaatstaf.** Indien sprake is van herstellingen die noemenswaardige kosten met zich brengen, dan komen de kosten van herstel of onderhoud voor rekening van de verhuurder.

Voorts wordt opgemerkt dat een als kleine herstelling aan te merken herstelling die noodzakelijk is als gevolg van een gebrek dat de verhuurder niet tijdig opheft voor rekening van de verhuurder komt. Anderzijds geldt dat de lijst van kleine herstellingen niet geldt voor herstellingen aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen. De kosten hiervan komen geheel voor rekening van de huurder. Ook kunnen herstellingen die niet als kleine herstellingen zijn aan te merken toch voor rekening van de huurder zijn. Het moet dan gaan om herstel van beschadigingen waarvoor de huurder aansprakelijk is. Dat is het geval als de schade is ontstaan door het door huurder tekortschieten in de nakoming van zijn verplichting van de huurovereenkomst.

5.2 Afdwingen onderhoud

Als de verhuurder zich niet aan zijn onderhoudsverplichtingen houdt, waaronder ook het periodieke onderhoud valt, en als de woning ernstige gebreken vertoont, spreekt de huurder eerst de verhuurder aan op zijn (onderhouds-) verplichtingen. Heeft dat niet het gewenste resultaat, dan heeft de huurder verschillende manieren om het onderhoud af te dwingen.

1. De huurder kan zijn klachten over achterstallig onderhoud indienen bij de gemeente (Bouw- en Woningtoezicht). Als de onderhoudsgebreken ernstig zijn, kan de gemeente de verhuurder aanschrijven op grond van de Woningwet. 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 zijn kosten laten uitvoeren.
2. De huurder kan een procedure bij de rechter beginnen om de verhuurder te verplichten onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. De rechter zal dan bepalen welke onderhoudswerkzaamheden de verhuurder moet

verrichten. De rechter kan de verhuurder een dwangsom opleggen als de verhuurder in gebreke blijft.

3. De huurder kan zich door de rechter laten machtigen om het onderhoud op kosten van de verhuurder te laten verrichten.
4. De huurder kan bij de rechter binnen zes maanden na de kennisgeving van de gebreken aan de verhuurder vorderen de huurovereenkomst gedeeltelijk te ontbinden. Concreet kan dat betekenen dat de huurder minder of in het geheel geen huur meer betaalt tot de onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Als de huurder de vordering pas na die zes maanden bij de rechter indient, werkt de huurvermindering niet verder terug dan tot zes maanden voor die vordering.
5. De huurder kan ook zonder rechterlijke machtiging de gebreken zelf (laten) verhelpen en de kosten verrekenen met de verhuurder, als de verhuurder in verzuim is (de onderhoudsgebreken niet tijdig verhelpt). De huurder loopt hierbij evenwel het risico dat de verhuurder de huurder aanspreekt op wanprestatie.
6. De huurder kan via een omweg proberen de verhuurder tot onderhoud aan te zetten door tijdelijke huurverlaging te vragen bij de Huurcommissie (zie 5.3). De Huurcommissie kan geen onderhoud afdwingen van de verhuurder, maar wel de huurprijs tijdelijk verlagen totdat de onderhoudsgebreken zijn verholpen.

5.3 Huurverlaging bij gebreken die de bewoonbaarheid ernstig schaden

Als de woning ernstig achterstallig onderhoud of een ander gebrek vertoont, kan de huurder in aanmerking komen voor tijdelijke huurverlaging. De huurder moet dan eerst de (onderhouds)gebreken schriftelijk melden aan de verhuurder (ingebrekestelling). De verhuurder heeft dan zes weken de tijd om de klachten te verhelpen. Doet hij dat niet, dan kan de huurder een verzoek om tijdelijke huurverlaging bij de Huurcommissie indienen. Zo'n verzoek kan gedurende zes maanden na de dag waarop hij de gebreken schriftelijk heeft gemeld bij de huurcommissie worden ingediend. Een tijdelijke huurverlaging gaat met terugwerkende kracht in op de eerste dag van de maand nadat de huurder de kennisgeving over een gebrek aan de woning aan de verhuurder verzonden heeft. Deze verlaagde huurprijs wordt de 'in rekening te brengen huurprijs' genoemd. De huurverlaging is tijdelijk en geldt totdat de klachten zijn verholpen. Als huurder zijn verzoek meer dan zes maanden na de dag waarop hij de gebreken schriftelijk aan de verhuurder heeft gemeld indient bij de Huurcommissie, dan werkt de eventuele tijdelijke huurverlaging niet verder terug dan tot zes maanden voor de datum van indiening van het verzoek.

Geldige onderhoudsklachten

De Huurcommissie kan niet bij elke onderhoudsklacht de huurprijs verlagen. Alleen bij onderhoudsklachten/gebreken die opgenomen zijn in de zogenoemde gebrekenlijsten kan de huur worden verlaagd. Deze lijsten zijn opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte. Er zijn drie lijsten: lijst A (gebreken en tekortkomingen die het woongenot zeer ernstig schaden), lijst B (gebreken en tekortkomingen die het woongenot ernstig schaden) en een nieuwe lijst C (overige gebreken en tekortkomingen die het woongenot ernstig schaden). Deze lijsten zijn in deze Handleiding opgenomen. Ze staan nader omschreven in het zogenoemde 'gebrekenboek', dat bij de Huurcommissie verkrijgbaar is. Het staat ook op internet (www.huurcommissie.nl).

Grenzen aan de huurverlaging

Per lijst geldt een grens aan de huurverlaging. De huurprijs kan niet verder verlaagd worden dan tot een bepaald percentage van de maximale huurprijsgrens. Stel dat een zelfstandige woning volgens het puntenstelsel 95 punten scoort. Daarbij hoort een maximale huurprijsgrens van € 432,43 (tabel 2011). De ondergrens bij huurverlaging wordt dan als volgt bepaald (zie tabel hiernaast):

Onenigheid over herstel

De huurder en de verhuurder kunnen van mening verschillen of de (onderhouds) gebreken voldoende zijn opgeheven. In dat geval kan de verhuurder bij de Huurcommissie een verzoekschrift indienen. De Huurcommissie bepaalt dan of, en zo ja wanneer, de herstelwerkzaamheden in voldoende mate zijn uitgevoerd. Vervolgens bepaalt de Huurcommissie vanaf welke datum het redelijk is dat de huurder de oude huur weer gaat betalen.

Bij een klacht uit	is de ondergrens: (percentage van de maximale huurprijsgrens*)	en kan de huurprijs niet lager worden dan:
Lijst A	20%	€ 86,49
Lijst B	30%	€ 129,73
Lijst C	40%	€ 172,97

*) In dit voorbeeld is dat de maximale huurprijs: € 432,43 (95 punten; tabel 2011)

Let op: bij de bepaling van de tijdelijk verlaagde huurprijs wegens gebreken geldt het woningwaarderingstelsel van vóór 1 juli 2011, ongeacht wanneer de huurovereenkomst is ingegaan en ongeacht of er een energielabel is of niet.

Gebrekenlijst A

Gebreken en tekortkomingen die het woongenot zeer ernstig schaden:

1. Er is geen aansluiting van een zelfstandige woning op het openbaar riool, zoals bedoeld in paragraaf 3.8.2 van het Bouwbesluit 2003, of op een alternatief verwerkingssysteem voor huishoudelijke afvalstoffen.
2. Er is geen mogelijkheid tot toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht van de toiletruimte, de keuken of kookruimte, de woonkamer, de slaapkamer of de badkamer (paragrafen 3.10.2, 3.12.2, 3.13.2 en 3.14.2 van het Bouwbesluit 2003).
3. Er is geen daglichttoetreding in de woonkamer of slaapkamer (paragraaf 3.20.2 van het Bouwbesluit 2003).
4. Als het gaat om een zelfstandige woning: er is in de woning geen toiletruimte (als bedoeld in paragraaf 4.7.2 van het Bouwbesluit 2003) met een toilet die is aangesloten op het riool, en van een waterspoelinrichting die is aangesloten op de waterleiding. Als het gaat om een onzelfstandige woning, een woonwagen of standplaats: er is geen toiletruimte beschikbaar zoals hierboven omschreven.
5. Als het gaat om een zelfstandige woning: er is in de woning geen aparte badruimte (als bedoeld in paragraaf 4.8.2 van het Bouwbesluit 2003) met bad, douche of wastafel, aangesloten op het riool en voorzien van stromend water. Als het gaat om een onzelfstandige woning, een woonwagen of standplaats: er is geen badruimte beschikbaar zoals hierboven omschreven.
6. Als het gaat om een zelfstandige woning: er is in de woning niet een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in paragraaf 4.15.2 van het Bouwbesluit 2003, voorzien van een aanrecht met een spoelbak die is aangesloten op het riool en van een kraan die is aangesloten op de waterleiding.
7. De toegang tot de zelfstandige woning, of de toegang tot een onzelfstandige woning die uitkomt op een gemeenschappelijke ruimte, is niet afsluitbaar.
8. De woonruimte is in verband met gevaar voor de gezondheid of veiligheid van de bewoners vanwege de toestand van de fundering, muren, dak, trappen, vloeren, schoorstenen, balkons, galerijen of balustrades ongeschikt voor bewoning. In het geval van een woonwagen horen ook het chassis van de woonwagen, de bodem van de standplaats en de wanden van de woonwagen in dit rijtje thuis.

Gebrekenlijst B

Gebreken en tekortkomingen die het woongenot ernstig schaden:

1. Op de woonruimte rust een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen op grond van de Woningwet, waaraan nog niet is voldaan. Het moet hierbij gaan om gebreken die het woongenot ernstig schaden.
2. Op de zelfstandige woonruimte rust een aanschrijving tot het treffen van verbeteringen of ingrepen op grond van de Woningwet, waaraan nog niet is voldaan.
3. In keuken, woon- of slaapvertrek(ken) is als gevolg van de bouwkundige staat van de woonruimte sprake van condensatie, doorslaand of optrekkend vocht, waardoor zich zodanige schimmelvorming of houtrot in balken of vloerdelen voordoet dat de bruikbaarheid van die vertrekken ernstig is aangetast.
4. Er is lekkage van regenwater, waardoor de bruikbaarheid van de woonruimte ernstig wordt belemmerd.
5. Vanwege de bouwkundige staat van het afvoerkanaal voor de hoofdverwarming is sprake van een gebrekkige afvoer van de rook- of verbrandingsgassen, waardoor de bewoonbaarheid ernstig wordt geschaad.
6. Buitenmuren van de woning of de buitenwanden van een woonwagen, of vloeren staan dermate scheef of de toestand van plafonds en binnenwanden is dermate slecht als gevolg van verzakking, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.
7. De riolering functioneert niet of zodanig, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.
8. Er treedt ernstige of voortdurende stankoverlast binnen de woonruimte op door onvoldoende afsluiting van de direct boven de bodem liggende vloer.
9. De algehele staat van onderhoud van de woonruimte is zodanig dat de bewoonbaarheid van de woning ernstig wordt geschaad door een opeenhoping van onderhoudsgebreken, bijvoorbeeld:
 - zeer slechte toestand van het buitenschilderwerk bij alle gevels;
 - ernstige houtrot in kozijnen en ramen;
 - slechte toestand van het voeg- en metselwerk van de gevels;
 - ernstig kierende buitendeuren en buitenramen;
 - zeer slechte staat van dak, goten, overstekken en schoorstenen.

Gebrekenlijst C

Deze lijst bevat de gebreken en tekortkomingen die niet op de andere twee lijsten staan, maar wel het woongenot ernstig schaden. Voorbeelden:

1. Ernstige stank- en vochtoverlast door onvoldoende ventilatiemogelijkheden in een ruimte die geen overloop of berging is;
2. Onvoldoende mogelijkheid om de vertrekken in de woonruimte adequaat te verwarmen;
3. Voortdurende ernstige geluidsoverlast van technische installaties die tot de woonruimte of het woongebouw behoren;
4. Ernstige lekkage in de woonruimte van aan- of afvoerleidingen van water;
5. Onvoldoende daglicht (ramen e.d.) in de woonkamer;
6. Ernstige scheurvorming of loslatend pleisterwerk bij binnenmuren of plafonds;
7. Onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende binnenmuren, vloeren en plafonds;
8. Ernstige schade die is ontstaan door een gebrek dat inmiddels is verholpen;
9. Ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht.

bijvoorbeeld een keukenblok of toilet oplevert, de huurder de verhuurder kan aanspreken op zijn verplichting om de woning compleet op te leveren. Als de verhuurder dat weigert, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken de huurprijs tijdelijk te verlagen.

Deze lijst C kan nader worden aangevuld in het gebrekenboek van de Huurcommissie. Dit gebrekenboek is o.m. in te zien op en te downloaden via www.huurcommissie.nl. Vanaf 1 januari 1999 is het volgens het Bouwbesluit niet meer verplicht om nieuwbouwwoningen te bouwen/af te leveren met een keukenblok en sanitair in toilet- en badruimten. Veel eigenaar-bewoners willen immers een keuken of badkamer naar eigen smaak (laten) plaatsen. Maar als de woning wordt verhuurd blijven de gebrekenlijsten A, B en C gelden! Dat wil zeggen dat als een verhuurder aan de huurder een zelfstandige woning zonder

5.4 Soorten woningverbetering

Van woningverbetering is sprake als door het treffen van (een) voorziening(en) aan een woonruimte het woongerief van deze woonruimte stijgt. Het gaat vaak om voorzieningen als een tweede toilet, een douche, een modernere keuken of warmteisolatie hetgeen kan leiden tot een huurverhoging. Ook kunnen in die zin woonvoorzieningen voor gehandicapten leiden tot een verhoging van de huurprijs, mits deze zijn aangebracht door de verhuurder. Van woningverbetering is geen sprake bij herstel of vervanging van delen van een woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft; we spreken dan van (groot) onderhoud. Dit is meestal geen reden voor een huurverhoging.

Toestemming/gedoogplicht

Een verhuurder mag behalve ten behoeve van dringende reparaties geen veranderingen aan de inrichting of gedaante van de woning aanbrengen. Dit betekent dat de verhuurder voor een woningverbetering toestemming nodig heeft van de huurder. Als een huurder zwaarwegende bezwaren heeft tegen woningverbetering, is het verstandig als hij zich tot iemand wendt die rechtshulp verleent.

Indien 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met een door verhuurder voorgenomen renovatie van een complex (bouwkundige eenheid) van tien of meer woningen of bedrijfsruimten wordt het renovatieplan redelijk geacht. De huurder die niet instemt met het renovatieplan, kan tot acht weken nadat de verhuurder heeft gemeld dat tenminste 70% van de huurders heeft ingestemd met het renovatieplan, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het plan. Laat de huurder dat na, dan moet hij de renovatie gedogen; dat moet hij ook als de rechter oordeelt dat het renovatieplan redelijk is.

Gaat het niet om renovatie van een complex van tenminste tien woningen of bedrijfsruimten, of stemt minder dan 70% van de huurders in met het renovatieplan, dan kan de verhuurder de rechter vragen een oordeel te geven over de redelijkheid van zijn plan.

Aanschrijving

Op grond van de Woningwet kunnen Burgemeester en Wethouders de verhuurder een aanschrijving zenden tot het treffen van voorzieningen. Deze aanschrijving kan betrekking hebben op woningaanpassing of op voorzieningen die aangebracht moeten worden uit oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. Daarnaast kan het ook gaan om aanpassingen aan de eisen van de tijd, bijvoorbeeld als er geen toiletruimte, badruimte of kookgelegenheid in de woning is.

5.5 Huurverhoging bij woningverbetering

Uitgangspunt bij woningverbetering en woonvoorzieningen voor gehandicapten is dat de huurder en de verhuurder van tevoren afspreken welke voorzieningen worden aangebracht en welke huurverhoging daaruit voortvloeit. De nieuwe huurprijs kan daarbij niet hoger worden dan de maximale huurprijsgrens, die berekend wordt aan de hand van de puntentelling. Daarnaast moet de huurverhoging in een redelijke verhouding staan tot de kosten die de verhuurder maakt (na aftrek van subsidies en een eventuele bijdrage van de huurder). Het is altijd aan te bevelen vooraf afspraken over de nieuwe huurprijs te maken; in bepaalde gevallen zijn huurder en verhuurder hier zelfs toe verplicht (zie punt 2 en 3). Om geschillen te voorkomen, kan de afspraak het beste schriftelijk worden vastgelegd.

1 Woningverbetering

Bij woningverbetering moeten de huurder en de verhuurder zelf (vooraf) afspraken maken over de aan te brengen voorzieningen en de nieuwe huurprijs. De verhuurder kan alleen huurverhoging voor een voorziening vragen als die meer woongenot oplevert en dan alleen een verhoging voor dat deel van de voorziening dat bijdraagt in de vermeerdering van het woongenot. Dit geldt ook voor het vernieuwen van voorzieningen zoals de centrale verwarming, lift en elektrische installatie.

2 Woonvoorzieningen

Een woonvoorziening voor gehandicapten is een voorziening die gericht is op het opheffen of verminderen van beperkingen die een gehandicapte bij het normale gebruik van zijn woonruimte ondervindt. Bij het aanbrengen van woonvoorzieningen voor gehandicapten moeten de huurder en de verhuurder zelf (vooraf) een nieuwe huurprijs afspreken. Hierbij kan worden uitgegaan van het bedrag van de investering voor de aangebrachte voorzieningen minus de subsidie en de eigen bijdrage van de gehandicapte. Bij het bepalen van een redelijke huurverhoging kunnen huurder en verhuurder onder meer rekening houden met het rentepercentage, de gemiddelde levensduur van de woonvoorziening en de voor rekening van de verhuurder komende reguliere onderhoudskosten. De kosten van toekomstige vervanging van de woonvoorziening in verband met ouderdom en slijtage dienen daarbij buiten beschouwing te blijven.

Tevens kan de woonvoorziening gevolgen hebben voor de woningwaardering (puntentelling). Onder aftrek van subsidie en eigen bijdrage van huurder kan voor elke € 226,89 (f 500) van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed, één extra punt worden gerekend.

3 Groot onderhoud

Bij groot onderhoud zal de verhuurder in de regel geen huurverhoging vragen. Strikt genomen is daartoe ook geen aanleiding, tenzij de Huurcommissie in verband met een zeer slechte staat van onderhoud de huurprijs van de woning tijdelijk heeft verlaagd. In dat geval zou de huurprijs weer op het oorspronkelijke niveau kunnen worden gebracht.

Uitspraak Huurcommissie

Krijgen de huurder en verhuurder na uitvoering van de werkzaamheden een verschil van mening over de nakoming van de gemaakte afspraken met betrekking tot de huurverhoging na het aanbrengen van een verbetering, dan kan zowel de huurder als de verhuurder binnen drie maanden na het aanbrengen van de voorzieningen/verbetering de Huurcommissie om een uitspraak vragen.

5.6 Verbeteringen die de huurder betaalt

Doe-het-zelven in de huurwoning door de huurder

Als een huurder voor eigen rekening verbeteringen in de woning aanbrengt, kunnen deze niet tot huurverhoging leiden. De huurder doet er goed aan hierover vooraf met de verhuurder afspraken te maken en deze ook schriftelijk vast te leggen. De huurder heeft geen schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten voor de verhuurder ongedaan gemaakt of verwijderd kunnen worden. Voor andere veranderingen heeft de huurder wel schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Maar de verhuurder moet deze toestemming binnen acht weken geven als de veranderingen er niet toe leiden dat de woning minder goed verhuurbaar is of dat de woning in waarde daalt. De huurder hoeft dan deze verandering of toevoegingen niet ongedaan te maken aan het einde van de huurovereenkomst. Als de verhuurder geen toestemming geeft, kan de huurder de rechter vragen hem te machtigen om de verandering toch aan te brengen. De rechter geeft deze machtiging

in ieder geval als de verhuurder wel toestemming had moeten geven. De rechter kan deze machtiging ook geven als de verandering nodig is voor een doelmatig gebruik van de woning door de huurder (denk aan gehandicaptenvoorzieningen) of als de verandering het gebruiksgenot vergroot; voorwaarde is wel dat er geen zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder zijn die zich tegen het aanbrengen van de verandering verzetten. De rechter kan voorwaarden verbinden aan de machtiging: bijvoorbeeld dat de huurder de verandering aan het einde van de huur weer ongedaan moet maken. Bedingen in het huurcontract die de mogelijkheden voor de huurder om veranderingen aan de binnenkant van de woning aan te brengen beperken, zijn niet geldig.

Opnamestaat

Zowel de huurder als de verhuurder zijn er bij gebaat om bij aanvang van het huurcontract een opnamestaat te maken waarin de staat van de woning op dat moment wordt vastgelegd (een beschrijving van de gehuurde woning). Als zo'n opnamestaat is gemaakt, moet de huurder bij het einde van de overeenkomst de woning in dezelfde staat opleveren als in de opnamestaat is vermeld maar geoorloofde veranderingen en toevoegingen hoeft de huurder niet weg te halen. Wat door ouderdom vergaan of beschadigd is hoeft de huurder ook niet in de oorspronkelijke staat op te leveren. Ook kunnen bij het opmaken van de opnamestaat afspraken gemaakt worden of de nieuwe huurder de door de vorige huurder aangebrachte verbeteringen wel of niet moet verwijderen als hij de woning weer verlaat. Indien de huurder de met toestemming van de verhuurder van de vorige huurder overgenomen of de tijdens de huurovereenkomst zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst in de woning mag achterlaten kan de huurder de verhuurder om een redelijke vergoeding vragen. Als er geen opnamestaat is gemaakt dan wordt verondersteld dat de huurder de woning heeft ontvangen in de staat zoals die is aan het einde van de huur. Tegen deze veronderstelling is wel tegenbewijs mogelijk. Dit geldt niet voor huurovereenkomsten die onder het oude recht (vóór

1 augustus 2003) zijn overeengekomen. Daarvoor geldt het oude recht met betrekking tot de oplevering van de woning door de huurder. Dat betekent dat de huurder met betrekking tot het onderhoud verondersteld wordt de woning in goede staat te hebben aanvaard en dat hij deze in diezelfde staat moet teruggeven.

6. Hoe verloopt de procedure bij de Huurcommissie?

6.1 Indienen verzoekschrift

Voor het indienen van verzoeken bij de Huurcommissie bestaan speciale formulieren (zie het overzicht in bijlage 6). Deze zijn verkrijgbaar bij de Huurcommissie (in beperkte hoeveelheden) en te downloaden via www.huurcommissie.nl.

- verzoek om uitspraak over redelijkheid huurverlagingsvoorstel;
- verzoek om advies bij geliberaliseerde huurovereenkomsten.
- verzoek om uitspraak over het voorschot voor de servicekosten.

6.2 Leges

Voor bijna alle verzoeken bij de Huurcommissie moet een voorschot op de leges worden betaald. Dat betekent dat voor de volgende procedures moet worden betaald:

- verzoek om uitspraak over de huurprijs na het aanbren- gen van voorzieningen;
- verzoek om uitspraak of een all-in prijs is overeengeko- men of niet;
- verzoek om uitspraak over de betalingsverplichting voor servicekosten;
- verzoek om toetsing van de aanvangshuurprijs;
- verzoek om aanvangshuurprijs of de vervangende lagere maximale huurprijs na verlaging weer in rekening te kunnen brengen na herstel van een of meer gebreken;
- verzoek om tijdelijke verlaging van de huurprijs op grond van ernstige (onderhouds)gebreken;
- verzoek om de overeengekomen huurprijs weer in rekening te kunnen brengen na het opheffen van de (onderhouds-) gebreken;
- verzoek om uitspraak over redelijkheid huurverhogingsvoorstel;

De enige uitzonderingen zijn:

- de overige verzoeken aan de Huurcommissie: verzoeken om verklaringen huurgegevens (bijv. voor huursubsidie), verzoeken van rechters om informatie over een Huurcommissieuitspraak, e.d.

Voorschot van verzoeker

De wet bepaalt dat de verzoeker een voorschot op de leges moet betalen. Wie verzoeker is, hangt af van de procedure; het kan de verhuurder zijn, maar ook de huurder. Als de verzoeker een natuurlijk persoon is, geldt een legesbedrag van € 25. Als de verzoeker een rechtspersoon is (vereniging, stichting, corporatie, vennootschap, e.d.) dan geldt een legesbedrag van € 450.

Voor de betaling van het legesvoorschot krijgt de verzoeker vier weken de tijd, gerekend vanaf het verzenden van de ontvangstbevestiging (met acceptgirokaart) van het verzoekschrift. De Huurcommissie bepaalt pas in de uitspraak of de indiener van het verzoek uiteindelijk inderdaad leges is verschuldigd of dat de wederpartij (niet-verzoeker) een legesbedrag verschuldigd is of dat beide partijen de helft van voor hen geldende legesbedrag zijn verschuldigd. Voor natuurlijke personen geldt een legesbe-

drag van € 25, voor rechtspersonen geldt een legesbedrag van € 450. Als de indiener van het verzoek geen leges verschuldigd is, of slechts een deel van de leges, krijgt hij het betaalde voorschot (deels) terug. Betaalt de indiener van een verzoekschrift geen voorschot, dan wordt het verzoekschrift niet in behandeling genomen. De indiener blijft echter de leges verschuldigd.

Huurders kunnen ook een collectief verzoek indienen. Bijvoorbeeld als zij bezwaar hebben tegen de doorberekening van servicekosten.

Informeer bij de Huurcommissie naar de voorwaarden voor een collectief verzoek.

Vrijstelling van leges

Er is een vrijstellingsregeling voor mensen met een laag inkomen. Een verzoeker kan bij de indiening van het verzoek vrijstelling van leges krijgen. De niet-verzoeker kan, als hij uiteindelijk de leges is verschuldigd, na de uitspraak vrijstelling van leges krijgen. Dit geldt overigens alleen voor natuurlijke personen, rechtspersonen komen niet in aanmerking voor vrijstelling. De verzoeker of de niet-verzoeker komt in aanmerking voor vrijstelling van de leges als hij:

- een bijstandsuitkering ontvangt;
- een geldende huurtoelagebeschikking heeft waaruit blijkt dat het (gezins) inkomen niet hoger is dan het minimum inkomensijnpunt van de Wet op de Huurtoeslag;

De Huurcommissie kan meer informatie geven over de vrijstellingsregeling. Degene die hiervoor in aanmerking denkt te komen, moet een verzoek tot vrijstelling indienen bij de voorzitter van de Huurcommissie. De verzoeker van de uitspraak moet het verzoek om vrijstelling indienen binnen de genoemde (betaal)termijn van vier weken na de ontvangstbevestiging van het verzoekschrift. De niet-verzoeker die in de leges wordt veroordeeld, kan het verzoek om vrijstelling indienen binnen vier weken na de verzending van de uitspraak.

6.3 Behandeling van het verzoekschrift

Na ontvangst van het verzoekschrift gaat de voorzitter van de Huurcommissie na of er een voorbereidend onderzoek moet worden ingesteld. Is dat het geval, dan stelt nagenoeg altijd een medewerker van de Huurcommissie een onderzoek in. In bijzondere gevallen kunnen ook de voorzitter of een of meer leden van de Huurcommissie het onderzoek instellen. Bij een onderzoek in de woning kan de verhuurder aanwezig zijn; de huurder heeft de mogelijkheid om de verhuurder de toegang te weigeren. De onderzoeker stelt een rapport op. Na het onderzoek krijgen de huurder en de verhuurder een kopie van het rapport en een uitnodiging om de zitting van de Huurcommissie bij te wonen. Op de zitting kunnen de huurder en de verhuurder de Huurcommissie desgewenst nader informeren. Enige tijd na de zitting krijgen de huurder en de verhuurder de uitspraak aangetekend toegestuurd.

Uitspraak voorzitter

In bepaalde gevallen doet de voorzitter van de Huurcommissie in plaats van de Huurcommissie uitspraak. In dat geval vindt niet eerst een onderzoek in de woning plaats en wordt ook geen zitting gehouden. Dat kan bijvoorbeeld als een verzoek te laat is ingediend. In bepaalde gevallen (verzoek is duidelijk niet ontvankelijk, duidelijk onredelijk of de bezwaren zijn duidelijk ongegrond) moet de voorzitter een uitspraak doen. Wanneer er sprake is van een voorzittersuitspraak hebben de huurder en de verhuurder drie weken na verzending van de uitspraak door de voorzitter de tijd om bij de Huurcommissie schriftelijk in verzet te gaan tegen die uitspraak. De Huurcommissie beslist dan in een uitspraak of dit verzet terecht is. Tegen deze uitspraak van de Huurcommissie kunnen de huurder en de verhuurder bij de rechter bezwaar maken door, afhankelijk van de aard van het huurgeschil, vaststelling van de huurprijs of servicekosten te vorderen (zie 6.4).

Intrekken verzoek

Het is altijd mogelijk een ingediend verzoek in te trekken, ook als de Huurcommissie al met de zaak bezig is maar nog geen (voorzitters-)uitspraak heeft gedaan. Als de huurder en de verhuurder het bijvoorbeeld toch eens zijn geworden, kan degene die het verzoek heeft ingediend de procedure voorafgaande aan de zitting schriftelijk of zelfs tijdens de zitting mondeling verzoeken stop te zetten. De indiener van het verzoekschrift krijgt in dat geval het voorschot niet terugbetaald.

6.4 De rechter

De huurder en de verhuurder zijn 'gebonden' aan de uitspraak van de voorzitter en de Huurcommissie, tenzij één van hen na de uitspraak bij de rechter vordert om de huurprijs dan wel de betalingsverplichting of het voorschot inzake servicekosten vast te stellen. Die vordering moet binnen acht weken na verzending van de uitspraak worden gedaan. De rechter kan het voorstel tot huurprijswijziging en het oordeel van de Huurcommissie in zijn geheel (opnieuw) bezien. Tegen de beslissing 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.

De wet- en regelgeving bieden ruimte voor interpretatie; het is daarom mogelijk dat de Huurcommissie voor bepaalde situaties specifiek beleid hanteert. De Huurcommissie kan nadere informatie over haar beleid verstrekken.

7. Huurbescherming

7.1 Algemeen

De huurbescherming (bescherming van de huurder bij beëindiging van de huur) is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Bij geschillen over huurbescherming is de rechter de enige bevoegde instantie; de Huurcommissie heeft geen taak en bevoegdheid in geschillen over beëindiging van de huur.

Opzeggen van de huur

De verhuurder mag de huurovereenkomst niet opzeggen als de huurder het niet eens is met een huurverhoging of vanwege een geschil over de bijkomende kosten. Deze bepaling geldt niet voor geliberaliseerde huurcontracten. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt op grond van welke opzeggingsgronden de verhuurder de huurovereenkomst wel kan opzeggen. Zegt de verhuurder aan de hand van een van genoemde opzeggingsgronden een huurcontract op en stemt de huurder daarmee niet in, dan blijft het huurcontract doorlopen. De huurder mag dan in de woning blijven wonen en maakt daarmee gebruik van zijn huurbescherming. De verhuurder kan het huurcontract alleen beëindigen en de woning laten ontruimen als de rechter daartoe besluit. De verhuurder mag een huurder dus nooit zomaar op straat zetten.

7.2 Vijf redenen om de huurovereenkomst op te zeggen

De wet kent voor de verhuurder vijf redenen om de huur van een woning op te zeggen:

A Geen goede huurder

De verhuurder kan de huur opzeggen als de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt, dus als hij zijn verplichtingen niet nakomt. Hiervan is sprake bij huurachterstand of wanneer de huurder zijn woning niet op een behoorlijke manier bewoont. In zo'n geval kan de verhuurder, als de huurder niet instemt met de opzegging, bij de rechter vorderen het huurcontract te beëindigen. De rechter kan de huurder dan maximaal één maand de tijd geven om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. De rechter kan echter ook meteen beslissen dat de huur eindigt. Hij zal dan tegelijk een datum vaststellen waarop de huurder de woning moet hebben verlaten.

B Tijdelijke huur

Als de verhuurder zijn woonruimte tijdelijk wil verhuren (bijvoorbeeld in verband met een verblijf in het buitenland van hem of van de zittende huurder), is het van belang dat hij of de zittende huurder bij terugkeer de woning (weer) kan betrekken. De tijdelijke huur moet dus op de afgesproken tijd eindigen. Hiervoor is een speciale reden voor opzegging mogelijk. Daarvan kan de verhuurder alleen maar gebruik maken als hij in de tijdelijke huurovereenkomst duidelijk heeft vastgelegd dat de huurder dan wel de vorige huurder na terugkomst de woonruimte (weer) zal betrek-

ken. Daarbij moet uitdrukkelijk zijn bedongen dat de tijdelijke huurder de woning zal ontruimen. Deze regeling kan ook gebruikt worden door de verhuurder die niet eerder de woning heeft bewoond of deze heeft verhuurd. De rechter beëindigt de huur niet als de verhuurder geen belang meer heeft bij het vertrek van de tijdelijke huurder. Dit is het geval als de vorige bewoner niet meer van plan is in de woonruimte te trekken.

C Dringend eigen gebruik

Als de verhuurder de woonruimte zelf dringend nodig heeft, kan hij om die reden de huur opzeggen en de rechter vragen de huur te beëindigen. De verhuurder moet dan aannemelijk maken dat zijn behoefte aan de woonruimte zó dringend is, dat niet van hem kan worden gevergd dat de huur nog langer duurt. Daaronder valt niet de verkoop van de woning. De rechter let bij zijn beslissing op de belangen van huurder, verhuurder en eventuele onderhuurders. Als hij voor het betrekken van de woning een huisvestingsvergunning nodig heeft, moet de verhuurder de rechter aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. Ook gaat de rechter na of de huurder wel andere passende woonruimte kan krijgen. De verhuurder moet dit aantonen. Bij de beoordeling van het begrip 'passend' kijkt de rechter onder andere naar de huidige woonruimte van de huurder en naar zijn financiële positie. Ook het aantal gezinsleden en hun omstandigheden tellen mee. Als de rechter van plan is de huur te beëindigen, kan hij een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen als tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting. In dat geval deelt hij dat bedrag vooraf aan beide partijen mee. Hij noemt dan tegelijk een termijn waarbinnen de verhuurder zijn opzegging eventueel nog kan intrekken. Onder dringend eigen gebruik wordt ook verstaan:

- het slopen van de woning of het verrichten van een renovatie van de woning die niet mogelijk is tijdens de duur van de huurovereenkomst;
- het verstrekken aan een gehandicapte van een reeds bij de bouw voor een gehandicapte ingerichte en voor bewoning door een gehandicapte bestemde zelfstandige woning;

- het verstrekken aan een gehandicapte van de zelfstandige woning die na de bouw met geldelijke steun van een wettelijke regeling is aangepast ten behoeve van bewoning van een gehandicapte;
- het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning in een complex van zelfstandige woningen die bij de bouw voor ouderen zijn ingericht en bestemd (bijv. aanleunwoning);
- het na studiebeëindiging opnieuw verhuren aan een nieuwe student van een woning die specifiek bestemd is voor studentenhuisvesting (zogenaamde campuscontracten).

D Nieuwe overeenkomst

Als de verhuurder een redelijk voorstel doet om de huurovereenkomst te veranderen of een nieuwe overeenkomst te sluiten, maar de huurder gaat daar niet mee akkoord, dan kan de verhuurder de huur opzeggen en de rechter vragen de huur te beëindigen. Zo'n voorstel kan het volgende inhouden:

1. Verandering in de betaalwijze van de huur (bijvoorbeeld per giro);
2. Verandering in de betaalwijze van energie/water (bijvoorbeeld rechtstreeks door de huurder en niet meer collectief via de verhuurder);
3. Het schriftelijk vastleggen van mondelinge afspraken;
4. Het gedogen van een recht van overpad;
5. Herziening van verouderde bepalingen;
6. Aanpassing van de woning (woningverbetering) al dan niet met bijbehorende huurverhoging. Het voorstel voor de verandering mag niet alléén gaan over de huurprijs of over de servicekosten. Daar bestaan immers speciale regels voor. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten mag het echter wél alleen over de huurprijs of servicekosten gaan. Als de rechter de vordering van de verhuurder redelijk vindt, kan hij de huurder maximaal één maand de tijd geven om het voorstel alsnog te accepteren.

E Geldend bestemmingsplan

Het kan zijn dat de verhuurder (een gemeente bijvoorbeeld) op de plaats waar de woning staat, een bouwwerk wil realiseren ter verwezenlijking van een geldend bestemmingsplan. De verhuurder kan om die reden de huur opzeggen en bij de rechter vorderen de huur te beëindigen. Als de rechter deze vordering toewijst, kan hij een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen als tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten.

Wanneer mag opzeggen niet?

De verhuurder kan de huur alleen opzeggen wegens één of meer van de vijf redenen die hierboven zijn beschreven. Een andere reden geldt niet. Ongeldig is bijvoorbeeld een opzegging om de woning vrij van huur (dus leeg) te kunnen verkopen. De koper van een huurwoning kan weliswaar de zittende huurder direct de huur opzeggen als hij de woning voor eigen gebruik dringend nodig heeft maar de rechter zal een vordering tot beëindiging van de huur niet toewijzen. Voorwaarde daarvoor is dat de koper/verhuurder pas drie jaar nadat hij de huurder schriftelijk heeft bericht wie de nieuwe eigenaar is, de huur om reden van dringend eigen gebruik heeft opgezegd. Wel mag de huur eerder worden opgezegd om één van de andere (wettelijke) redenen die hiervoor zijn genoemd. Ook na overlijden van de verhuurder moeten de erfgenamen de lopende huurovereenkomst voortzetten.

7.3 Positie van de echtgenoot en medehuurder

A Getrouwd/geregistreerd partner

Als een echtpaar een woning huurt, sluit meestal één van de echtgenoten de huurovereenkomst. Volgens de wet is de andere echtgenoot (met echtgenoot wordt ook geregistreerd partner bedoeld) dan medehuurder, zolang deze in de woning woont. Dat geldt ook als het huwelijk is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst. Huurder en medehuurder zijn allebei aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst, zoals het betalen van de huurprijs, het

verrichten van kleine herstellingen of het vergoeden van schade aan de woning.

Voortzetting door de echtgenoot

Als de huurder vertrekt, wordt de echtgenoot/medehuuder automatisch huurder. Deze regel is vooral van belang bij een scheiding, waarbij de huurder de huur opzegt en de woning verlaat. Bij echtscheiding of scheiding van tafel en bed kan men de rechter vragen wie van de echtgenoten huurder van de woonruimte blijft. Degene die de huurovereenkomst voortzet is verplicht de verhuurder van deze gewijzigde situatie op de hoogte te brengen.

B Andere samenlevingsvormen

Ongehuwd/ongeregistreerd samenwonenden hebben voor de wet grotendeels dezelfde rechten als personen die gehuwd/ geregistreerd samenwonen. Zij kunnen aanspraak maken op het medehuuderschap. Als evenwel de huurder en de eventuele medehuuder(s) de huurovereenkomst opzeggen, dan kunnen overige leden van de gemeenschappelijke huishouding (huisgenoten) geen beroep doen op huurbescherming. De huurder en eventuele medehuurders kunnen samen met de huisgenoot in kwestie bij de verhuurder wel een verzoek indienen om met het medehuuderschap akkoord te gaan. Zij moeten dan aangeven dat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Dat is dus niet het geval als de persoon die medehuuder wil worden een logé, onderhuurder of pension gast is. In zo'n geval mag de verhuurder de huur niet opzeggen om de reden dat de huurder tegen de afspraak in een huisgenoot bij zich heeft laten intrekken. Doorgaans wordt de verhouding tussen huurder(s) en inwonende kinderen niet gezien als een gezamenlijke huishouding, omdat het in de lijn der verwachting ligt dat de kinderen na verloop van tijd een eigen huishouding gaan voeren. In gevallen dat het inwonende kind bij de huurder(s) inwoont om de huurder(s) te verzorgen, wordt soms wel aangenomen dat sprake is van een gezamenlijke huishouding.

Vordering van medehuuderschap

Als de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk akkoord gaat met het verzoek om de huisgenoot medehuuder te maken, kunnen de huurder, de huisgenoot en de eventuele medehuurders gezamenlijk bij de rechter vorderen om de huisgenoot medehuuder te maken. De rechter kan deze vordering om drie redenen afwijzen:

1. Als de duurzame gemeenschappelijke huishouding in de woonruimte nog geen twee jaar heeft geduurd;
2. Als men kennelijk van de regeling misbruik wil maken, door iemand heel snel de positie van (mede)huurder te geven;
3. Als de huisgenoot financieel onvoldoende waarborg biedt voor het behoorlijk nakomen van de huurovereenkomst.

Voortzetting door medehuuder

Medehuurders zijn, net als echtgenoten, ieder aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit het huurcontract. Voor de medehuuder geldt dit echter alleen voor vorderingen vanaf het moment waarop hij medehuuder geworden is. De medehuuder die niet meer zijn vaste verblijf in de woning heeft, verliest zijn positie als medehuuder. Een medehuuder die geen echtgenoot van de huurder is, kan ook zelf het medehuuderschap opzeggen. Verbreekt de huurder de samenwoning, dan gelden dezelfde regels als bij echtgenoten. De medehuuder wordt dan automatisch huurder. Dat geldt echter niet als voor het betrekken van de woning een huisvestingsvergunning nodig is. Als de verhuurder in zo'n geval de huurovereenkomst niet met de medehuuder wil voortzetten, moet de medehuuder binnen twee maanden bij de rechter vorderen hem definitief als huurder aan te wijzen. De rechter wijst deze vordering toe als de medehuuder kan aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. Voor deze onder B. bedoelde categorie medehuurders geldt geen meldingsplicht. De verhuurder is immers van het medehuuderschap op de hoogte.

C Voortzetting door medehuurders na overlijden van de huurder

Wanneer de huurder overlijdt, wordt de medehuuder automatisch huurder. Dit geldt zowel voor de achterblijvende echtgenoot als voor de medehuuder in een andere samenlevingsvorm. De nieuwe huurder kan de eerste zes maanden de huur wel eerder opzeggen, ook als het gaat om een huurcontract dat voor een vastgestelde tijd is afgesloten. Op z'n vroegst kan de nieuwe huurder met ingang van de eerste dag van de tweede maand na overlijden opzeggen. Dus bijvoorbeeld met ingang van 1 juni als op 15 april is opgezegd. De huur moet per aangetekende brief of door een deurwaarder worden opgezegd. De medehuuder die de huurovereenkomst voortzet is verplicht dat mee te delen aan de verhuurder.

Voortzetting door niet-medehuurders na overlijden van de huurder

Bij overlijden van de huurder bestaat er ook een regeling voor personen die met de huurder hebben samengewoond, maar geen medehuuder zijn (bijvoorbeeld een samenwonende partner of een inwonend kind die niet door de verhuurder of rechter als medehuuder zijn aangewezen). Deze bewoners kunnen tot zes maanden na het overlijden van de huurder een verzoek indienen bij de rechter om hen als huurder van de woonruimte aan te wijzen. De rechter kan dit verzoek op drie gronden afwijzen:

1. Als de eiser niet aannemelijk kan maken dat hij zijn hoofdverblijf in de woonruimte heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had;

2. Als de eiser financieel onvoldoende waarborg biedt voor het behoorlijk nakomen van de huurovereenkomst;
3. Als de eiser niet kan aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. De persoon die de huurovereenkomst voortzet is verplicht dat mee te delen aan de verhuurder.

Blijkt achteraf dat iemand ten onrechte de huurovereenkomst heeft voortgezet, dan blijft hij over deze periode tegenover de verhuurder aansprakelijk voor het nakomen van de huurovereenkomst, alsof hij huurder was geweest.

D Beëindiging bij overlijden van alleenstaande huurder

Zijn er geen bewoners die na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzetten, dan eindigt deze automatisch op de laatste dag van de tweede maand na overlijden (bijvoorbeeld op 30 juni bij overlijden op 15 april). De erfgenamen kunnen de huurovereenkomst echter ook laten eindigen op het einde van de eerste maand na overlijden. De huurovereenkomst eindigt dan op 31 mei, als de huurder op 15 april is overleden.

7.4 Onderhuur

Van onderhuur is sprake wanneer men een woning huurt van een andere huurder. Er zijn dan twee huurovereenkomsten: één tussen onderhuurder en huurder (onderhuurovereenkomst), en één tussen huurder en verhuurder/eigenaar (hoofdhuurovereenkomst). Als regel geldt dan dat de (onder)huurder zich bij het opzeggen van de huur alleen kan beroepen op huurbescherming tegenover degene van wie hij rechtstreeks huurt.

Mag een huurder de woning onderverhuren?

Een huurder mag niet de gehele woning onderverhuren, tenzij zijn verhuurder daarvoor toestemming heeft gegeven. Een huurder mag wel een gedeelte van de woning onderverhuren, als hij zelf ook in de woning blijft wonen én als in het huurcontract geen verbod op onderhuur staat.

Bescherming onderhuurder bij onderhuur van zelfstandige woonruimte

Van onderhuur van een zelfstandige woning is sprake als de huurder van een zelfstandige woning de gehele woning onderverhuurt en zelf ergens anders gaat wonen. Wanneer de overeenkomst tussen de verhuurder/eigenaar en huurder eindigt, wordt de overeenkomst die de onderhuurder met de huurder had, automatisch voortgezet met de verhuurder/eigenaar. De alsdan huurder geworden onderhuurder moet deze automatische voortzetting van de huurovereenkomst met de (hoofd)verhuurder meedelen aan deze verhuurder. Wel mag de verhuurder in zo'n geval binnen zes maanden bij de rechter vorderen de huurovereenkomst te ontbinden. De rechter willigt deze vordering in de volgende gevallen in:

1. Als de onderhuurder financieel onvoldoende waarborg biedt voor het behoorlijk nakomen van de huurovereenkomst;
2. Als de onderhuurovereenkomst kennelijk was aangegaan om de onderhuurder de positie van huurder te geven;
3. Als het in de gegeven omstandigheden niet redelijk is dat de verhuurder de onderhuur op dezelfde voet voortzet. Bij dit laatste kan de rechter letten op huurovereenkomsten voor soortgelijke woonruimten en op de overeenkomst die gold tussen de verhuurder en de vroegere huurder. De hoogte van de huur kan hierbij een rol spelen;
4. Als de onderhuurder geen huisvestingsvergunning kan overleggen in gevallen waarin een huisvestingsvergunning vereist is.

Verdere bescherming van onderhuurders

De onderhuurder wordt ook beschermd als er een medehuurder is die huurder wordt. Dit kan na echtscheiding of omdat na het overlijden van de huurder een ander de huurovereenkomst voortzet. In die gevallen loopt de onderhuur met de nieuwe huurder gewoon door.

Bescherming onderhuurder bij onderhuur van onzelfstandige woonruimte

Van onderhuur van een onzelfstandige woning is sprake als de huurder van een zelfstandige woning een deel van de woning onderverhuurt en zelf ook in de woning blijft wonen (hospitakamerverhuur). Maar er is ook sprake van onderhuur van onzelfstandige woonruimte als de huurder van een zelfstandige woning die woning in delen onderverhuurt aan meerdere huurders (kamerverhuur). Het gaat erom dat de onderhuurder een onzelfstandige woning huurt.

De onderhuurder heeft huurbescherming ten opzichte van zijn eigen verhuurder (de huurder in de hoofdhuurovereenkomst). Als de (hoofd)huurovereenkomst van degene die onderverhuurt eindigt, dan heeft de onderhuurder in dit geval 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.

7.5 Woningruil

Als de huurders van twee woningen van woning willen ruilen, kunnen zij hun verhuurder(s) vragen daaraan mee te werken. Als de verhuurder(s) meewerkt/meewerken, komen doorgaans twee nieuwe huurovereenkomsten tot stand; de huurders kunnen overeenkomen dat zij elkaars huurovereenkomst overnemen, maar meestal biedt de verhuurder de nieuwe huurder (ruilpartner) een nieuwe huurovereenkomst aan. Als de verhuurder(s) niet wil(len) meewerken, kan de huurder de rechter vragen of hij de huur mag overdoen aan iemand met wie hij van woning wil ruilen. Dat kan ook als in het huurcontract staat dat woningruil niet mag. De rechter kan zo'n vordering alleen toewijzen als de huurder een heel duidelijk belang bij de woningruil heeft. Bijvoorbeeld als hij invalide is en niet kan traplopen. Er zijn twee afwijzingsgronden:

- ziet het er naar uit dat de voorgestelde huurder de huur van de woning niet zal kunnen betalen, dan wijst de rechter de vordering af;
- is voor een woning een huisvestingsvergunning vereist, dan moet de voorgestelde huurder in elk geval over een huis vestingsvergunning voor de woning beschikken; heeft hij die niet, dan wijst de rechter de vordering af.

7.6 Procedure

Behalve bij ontbinding van het huurcontract wegens wanprestatie, bijvoorbeeld als een huurder ernstige overlast veroorzaakt, is er altijd een opzegging nodig om een huurovereenkomst te beëindigen. Dit geldt zowel voor de verhuurder als voor de huurder. Een opzegging moet altijd per aangetekende brief of via een deurwaarder gebeuren. De huurder kan de huurovereenkomst zonder opgaaf van redenen opzeggen. De verhuurder kan de huurovereenkomst alleen opzeggen op grond van één of meer van de redenen die in 7.2 zijn genoemd. De huurovereenkomst wordt dan pas beëindigd als de huurder schriftelijk instemt met de huuropzegging. Doet hij dat niet, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden door tussenkomst van de rechter.

Vaste huurperiode

Een huurcontract dat voor een vaste periode is aangegaan, kan niet door opzegging van huurder of verhuurder eindigen vóór de afgesproken tijd is verstreken. Als een huurder een woning voor een jaar huurt en na een half jaar weg wil, kan hij toch pas de huur beëindigen tegen het einde van de (jaar)termijn. Als de verhuurder instemt met een voortijdige beëindiging, hoeft de huurder vanzelfsprekend niet tot het einde van de termijn te wachten. Een huurovereenkomst die voor een vaste periode is aangegaan, eindigt niet vanzelf als die periode verstreken is. Voor beëindiging van de huurovereenkomst is opzegging van de huur door huurder of verhuurder nodig; daarbij zijn ze wel gebonden aan de overeengekomen vaste periode. Bovendien is de verhuurder verplicht de opzeggingsgrond in zijn huuropzegging te vermelden. Géén andere opzeggingsgronden dan die onder 7.2 genoemd, kunnen daarbij worden gehanteerd. Als de huurder niet instemt met de opzegging door de verhuurder, kan alleen de rechter de huur beëindigen.

Termijnen bij opzeggen

Bij het opzeggen moet de verhuurder zich houden aan een termijn van minimaal drie maanden. Voor elk jaar dat de huurder onafgebroken in de woning heeft gewoond, komt er een maand bij met een maximum van drie. De opzegtermijn kan zo oplopen tot minimaal zes maanden. Als de verhuurder dat wil, mag hij een langere termijn aanhouden. Wil de huurder de huur beëindigen, dan is de

opzegtermijn gelijk aan de betalingstermijn, met een minimum van één en een maximum van drie maanden. Huurder is vrij om een langere opzeggingstermijn te hanteren. Deze wettelijke termijnen gelden ook als er mondeling of schriftelijk andere opzegtermijnen zijn afgesproken. Alleen als huurder en verhuurder tijdens de huurovereenkomst overeenkomen de huur op kortere termijn te beëindigen, hoeven zij de wettelijke minimale opzegtermijnen niet aan te houden.

De verhuurder zegt de huur op met vermelding van de wettelijke reden(en) en per aangetekende brief of via een deurwaarder. Als er medehuurders zijn, moeten zij op dezelfde wijze afzonderlijk een opzegging ontvangen. Tevens moet de verhuurder aan de huurder en eventuele medehuurder(s) vragen om binnen zes weken schriftelijk te laten weten of zij akkoord gaan met de huuropzegging.

Naar de rechter

Als een huurder niet instemt met de huuropzegging, kan de verhuurder na zes weken vanaf de huuropzegging naar de rechter gaan. Hij kan dan vorderen dat de rechter het tijdstip zal bepalen waarop de huur zal eindigen. Aan een procedure bij de rechter kunnen kosten zijn verbonden. Bij zijn beslissing kijkt de rechter alleen naar de reden(en) die de verhuurder in zijn opzegging noemt. Als hij de vordering afwijst, loopt de huur gewoon door. Wijst hij de vordering toe, dan stelt de rechter ook de dag vast waarop de huurovereenkomst wordt stopgezet en waarop de huurder de woonruimte moet hebben verlaten. De huurder kan tegen de beslissing van de rechter in beroep gaan bij het gerechtshof.

Ontbinding in verband met 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 of anderszins niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan. 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 alsnog na te komen. Bepalingen in een huurcontract die de huur bij wanprestatie van de huurder ontbonden verklaren zonder tussenkomst van de rechter, zijn ongeldig.

7.7 Tijdelijke verhuur op grond van Leegstandwet: geen huurbescherming

Bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet heeft de huurder geen huurbescherming bij beëindiging van de huur. De verhuurder moet wel een opzegtermijn van

minimaal 3 maanden in acht nemen. De opzegtermijn voor de huurder is maximaal een maand.

Wanneer kan een verhuurder zijn woning tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet?

De volgende soorten woonruimte kunnen op grond van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd worden:

- woonruimte in een gebouw dat gezien de constructie of inrichting bestemd is voor groepshuisvesting, verzorging, verpleging, logiesverschaffing, administratie of onderwijs, of een samenstel van deze bestemmingen;
- woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning die nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwoning);
- woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning die:
 - in de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan, door de eigenaar bewoond is geweest,
 - of in de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan is gereedgekomen en het overblijvende deel van die twaalf maanden door de eigenaar bewoond is geweest;
- woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning die in de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts drie jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest;
- woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning. De renovatie of sloop moet ingrijpend zijn en binnen een redelijke termijn plaatsvinden.

Vergunning nodig

Voor tijdelijke verhuur van leegstaande woningen en gebouwen heeft de verhuurder een vergunning nodig. Deze vergunning vraagt de verhuurder aan bij de gemeente. Daarvoor kan het aanvraagformulier van de vergunning van de website van het ministerie van VROM gedownload worden (zie www.vrom.nl/huurovereenkomst). De gemeente verleent de vergunning alleen als:

- de woonruimte leegstaat;
- van de eigenaar niet verlangd kan worden dat hij de woning verkoopt of permanent verhuurt (bijvoorbeeld omdat de verhuurder onredelijk benadeeld wordt

door verkoop op dat moment of door een beroep op huurbescherming van de huurder op het moment dat de bestemming die de eigenaar aan de woning heeft gegeven – verkoop, sloop of renovatie – verwezenlijkt kan worden);

- de eigenaar aantoonbaar dat de te verhuren woonruimte in voldoende mate bewoond zal worden.

Vergunningsduur

De vergunning geldt voor maximaal twee jaar. Op verzoek van de eigenaar of beheerder van de woning kan de vergunning telkens voor maximaal een jaar worden verlengd. De totale lengte van de vergunning is nooit meer dan vijf jaar.

Geen huurbescherming

Bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet gelden de normale huurbeschermingsregels (zie paragrafen 7.1 t/m 7.6) niet. Wel moet de huurovereenkomst voor ten minste zes maanden worden aangegaan en geldt een opzegtermijn van minimaal drie maanden voor de verhuurder. De opzegtermijn voor de huurder is maximaal een maand.

De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning is verlopen. Is er in dat geval een verlenging van de vergunning aangevraagd en is er nog geen beslissing genomen, dan loopt de huurovereenkomst door.

In de huurovereenkomst moet verder duidelijk staan dat het gaat om tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet, voor welke termijn de vergunning is verleend en welke maximale huurprijs in de vergunning is vermeld.

Huurprijs

De gemeente vermeldt in de vergunning de maximale huurprijs waarvoor de woning tijdelijk mag worden verhuurd. De maximale huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingssysteem (puntensysteem, zie blz. 7-10 en Bijlage 1).

De huurliberalisatie (zie par. 2.5) geldt niet. Dus voor woningen met voldoende punten om geliberaliseerd verhuurd te kunnen worden, geldt de maximale huurprijs op basis van het puntentotaal van de woning.

Let op: hierop geldt een uitzondering voor tijdelijke verhuur van voor de verkoop bestemde woningen: die mogen tot 1 januari 2014 wel geliberaliseerd verhuurd worden als de woning daarvoor voldoende punten heeft (zie par. 2.5). De gemeente hoeft dan geen maximale huurprijs in de vergunning te vermelden. Dit is bepaald in de Crisis- en herstelwet.

8. Overleg huurders en verhuurders

De ‘Wet op het overleg huurders verhuurder’ (Wohv, ook wel Overlegwet genoemd) geldt voor alle woningcorporaties en voor particuliere verhuurders met 25 of meer woongelegenheden (woning, woonwagen of woonwagenstandplaats). De wet formuleert basisregels voor het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

Een huurdersorganisatie is een vereniging of stichting die als doelstelling heeft de belangen van huurders van een of meerdere verhuurders te behartigen.

Een bewonerscommissie is een commissie van huurders in een wooncomplex – en die geen huurdersorganisatie is – die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex.

Op grond van de Wohv hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies drie rechten: recht op informatie, recht op overleg en recht op advies. Ze hebben ook een agendingsrecht: zij kunnen zelf onderwerpen op de overlegagenda zetten.

De verhuurder is verplicht om een huurder, een huurdersorganisatie of bewonerscommissie *op verzoek* schriftelijk te informeren over zijn beleid dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woning(en) of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan en dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurder(s) en dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

De verhuurder is verplicht om de betrokken huurdersorganisatie(s) of de betrokken bewonerscommissie(s) *uit eigen beweging* over zijn voornemens tot wijziging van het beleid of beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woning(en) of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan en dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurder(s) en dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

De verhuurder geeft daarbij aan wat de beweegredenen zijn voor deze voornemens en wat de gevolgen daarvan zullen zijn voor de betrokken huurders.

De betrokken huurdersorganisaties en betrokken bewonerscommissies hebben het recht om over de door de verhuurder verstrekte informatie overleg met hem te voeren en hem daarover een schriftelijk advies te verstrekken.

De verhuurder mag alleen van het advies afwijken als hij de huurdersorganisatie of bewonerscommissie binnen veertien dagen schriftelijk zijn motivatie voor de afwijking meedeelt.

Onder de onderwerpen van beleid en beheer waarover de verhuurder informatie moet verstrekken vallen in ieder geval:

- de huurprijzen
- het onderhoud en beheer
- de verhuur en toewijzing
- sloop en renovatie
- de algemene voorwaarden bij huurcontracten
- fusie
- het servicekostenpakket
- de leefbaarheid in buurten en wijken
- herstructurering van buurten of wijken
- de beoogde inhoud van prestatieafspraken met een of meer gemeente(n).

Voor wijzigingen in het servicekostenbeleid van de verhuurder heeft de huurdersorganisatie een instemmingsrecht.

Zie voor meer informatie over het Overleg huurders-verhuurder: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/overleg-huurders-en-verhuurders

Bijlagen Huurbeleid

1 Toelichting op het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen	40
2 Maximale huurprijsgrenzen	
• voor zelfstandige woningen per 1 juli 2011	49
• voor onzelfstandige woningen per 1 juli 2011	50
• voor standplaatsen per 1 juli 2011	53
• voor woonwagens per 1 juli 2011	54
3 Formulier: voorstel tot huurverhoging	56
4 Modelbrief voor melding door huurder van gebreken aan de woning	58
5 Formulier: voorstel tot huurverlaging	60
6 Overzicht Formulieren	62
7 De Huurcommissie	63
Meest gestelde vragen over huren	65

Bijlage 1.

Toelichting op het woningwaarderingssysteem voor zelfstandige woningen

Afbakening

Dit woningwaarderingssysteem heeft betrekking op zelfstandige woonruimte. Een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegang, die de bewoner kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen van buitenaf. Tot de zelfstandige woningen behoren ook de zogenoemde onvrije woningen. Een onvrije woning is een zelfstandige woning waarbij verscheidene vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke verkeersruimte. Als deze vertrekken afsluitbaar zijn en bereikbaar via een gemeenschappelijke ruimte, wordt deze woning als zelfstandige woning beschouwd. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten of voorzieningen (verwarming, isolatie, keuken of sanitair) die voor meerdere zelfstandige woningen zijn bedoeld, worden overeenkomstig het woningwaarderingssysteem gewaardeerd. De punten worden evenredig verdeeld over het aantal woningen, ongeacht de grootte van de woningen.

Verbeteringen aan de woning

Alleen die onderdelen worden in punten gewaardeerd, die tot de onroerende zaak behoren en die tevens op grond van het woningwaarderingssysteem in punten kunnen worden uitgedrukt. Verbeteringen die de huurder voor eigen rekening heeft aangebracht tellen niet mee, tenzij de verhuurder hiervoor een vergoeding heeft verstrekt. In een woning kunnen voorzieningen aangebracht worden om de woning geschikt te maken voor een gehandicapte (artikel 4

van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Onder aftrek van subsidie en eigen bijdrage van huurder kan voor elke € 226,90 (f 500) van de kosten die de verhuurder aan die voorziening heeft besteed, één extra punt worden gerekend. Indien het ingrepen betreft waarvoor overheidssubsidie is verstrekt op basis van een regeling van vóór 1 april 1994, kunnen deze ingrepen niet leiden tot lagere of hogere puntentoekenning zolang de woning door de gehandicapte wordt bewoond.

Serviceflat

Bij een serviceflat (zie punt 12 van deze toelichting) wordt het puntentotaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 11 van het woningwaarderingssysteem met 35% verhoogd. Deze verhoging wordt gegeven vanwege het medegebruik door de huurders van de speciale voorzieningen, die in de punten 1 tot en met 11 onvoldoende tot hun recht komen.

1. Oppervlakte van vertrekken

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, keuken, badkamer en doucheruimte. Andere ruimten, zoals schuren, zolders, kelders, wasruimten, bijkeukens, garages en bergingen, gang, (speel)hal, verkeersruimten en overlopen, tellen niet mee als vertrekken. Ook de oppervlakte van de tot de woning behorende losse en vaste kasten (kleiner dan 2 m²) telt mee. De oppervlakte wordt gemeten van muur tot muur, op een hoogte van 1,5 m boven de vloer. Deze meethoogte geldt

ook als de oppervlakte op 1,5 m hoogte afwijkt van de oppervlakte op vloerniveau. Heeft een vertrek een hellend of verlaagd plafond, dan geldt alleen de oppervlakte van het gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,5 m hoog is. De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen, in de keuken, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, c.v.-ketel en boilerinstallatie wordt meegeteld. De oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen wordt niet meegeteld. Indien een toilet in een bad- of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met één vierkante meter vermindert. Van de oppervlakte onder een vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,5 m hoog is. Zolderruimten die als vertrek zijn bestemd gelden alleen als vertrek als ze bereikbaar zijn via een vaste trap en als de vloer begaanbaar en het dak beschoten is. De oppervlakte van alle vertrekken wordt eerst opgeteld; vervolgens wordt de uitkomst afgerond op hele vierkante meters. Bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

2. Oppervlakte van overige ruimten

Overige ruimten (met uitzondering van hallen, gangen, verkeersruimten en overlopen) worden gewaardeerd met driekwart punt per vierkante meter. Tot deze ruimten worden gerekend: bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders. Onder bergingen vallen vaste kasten, bergingen in, achter, voor, dan wel onder de woning, bergingen onder de kap van etagewoningen, bergingen in flatgebouwen en dergelijke, mits deze een afzonderlijke ruimte vormen. Alleen oppervlakten van minstens 2 m² tellen mee, voorzover de plafondhoogte ten minste 1,5 m boven de vloer is. Meting van de oppervlakte vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,5 m boven de vloer. De oppervlakte van alle tot de woning behorende kasten (kleiner dan 2 m²) telt mee, evenals de oppervlakte onder moederhaard, c.v.-ketel en boilerinstallatie. Niet meegeteld wordt de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of

stand- of grondleidingen. Van de oppervlakte onder een vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,5 m hoog is. De oppervlakte die door een ingeschoven of opgevouwen toestand liggende trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld. Voor alle ruimten geldt dat de vloer begaanbaar moet zijn. Bij een zolder dient het dak beschoten te zijn en de zolderruimte dient via een tot de woning behorende trap bereikbaar te zijn. Als geen vaste trap aanwezig is, wordt het aantal punten van de vloeroppervlakte van de zolderruimte met vijf verminderd, maar niet met meer punten dan voor de oppervlakte van de zolderruimten wordt gegeven.

3. Verwarming

Woningwaarderingstelsel voor 1 juli 2010

Per verwarmd vertrek wordt – ongeacht de verwarmingswijze – een waardering van twee punten toegepast, als de verwarming tot de onroerende zaak behoort. Alleen vertrekken die als zodanig zijn gewaardeerd, tellen in dit kader mee. Open keukens of vertrekken die met een schuifwand van elkaar gescheiden zijn, gelden als afzonderlijk vertrek. Bij stadsverwarmingsinstallaties geldt ook een waardering van 2 punten, indien alleen in de huurprijs een vergoeding voor aansluiting op de stadsverwarming is opgenomen. Als de huurder rechtstreeks aan het stadsverwarmingsbedrijf – of via de verhuurder in de servicekosten – een vergoeding voor die aansluiting betaalt, geldt een waardering van 1,5 punt per vertrek. Een individuele centrale verwarmingsinstallatie levert 3 punten extra op, als er een hoogrendementsketel is 5 punten. Een collectieve hoogrendementsverwarmingsinstallatie levert een toeslag van 1 punt per woning op. Een hoogrendementsverwarmingsketel moet zijn voorzien van het bijzondere GIVEG-merk met de letters HR, of een belasting hebben van meer dan 660 kW op bovenwaarde (in het laatste geval moet een verklaring zijn opgesteld dat de ketel voldoet aan de vergelijkbare rendementseisen van een GIVEG HR-ketel). Bij collectieve verwarmingsinstallaties wordt een toeslag van 1

punt per woning gegeven, als er een tot de onroerende zaak behorende meter aanwezig is waardoor per woning zowel de doorgestroomde hoeveelheid als de warmteafgifte wordt gemeten. Voor de regelbaarheid van de temperatuur per vertrek met thermostatische ventielen wordt 0,25 punt per vertrek extra gegeven, tot in totaal maximaal 2 punten.

Verwarmingselementen buiten vertrekken maar binnen de woning en de bijgebouwen, zoals radiatoren, vloerverwarming of uitstroomopeningen voor hete lucht in een gang of een garage, worden gewaardeerd met 1 punt per ruimte, tot een maximum van 4 punten per woning. Voor een c.v. in combinatie met een warmwatervoorziening, waarvoor in de (kale) huur een vergoeding is begrepen (c.v.combi), wordt 1 punt extra per woning gegeven. Bij een collectieve warmwatervoorziening vindt deze puntentoeslag slechts plaats als een verbruiksmeting per woning wordt toegepast.

Woningwaarderingstelsel per 1 juli 2011

Per verwarmd vertrek wordt - ongeacht de verwarmingswijze - een waardering van twee punten toegepast, als de verwarming tot de onroerende zaak behoort. Alleen vertrekken die als zodanig worden gewaardeerd, tellen in dit kader mee. Open keukens of vertrekken die met een schuifwand van elkaar gescheiden zijn, gelden als afzonderlijk vertrek. Bij stadsverwarmingsinstallaties geldt ook een waardering van 2 punten, indien alleen in de huurprijs een vergoeding voor aansluiting op de stadsverwarming is opgenomen. Als de huurder rechtstreeks aan het stadsverwarmingsbedrijf – of via de verhuurder in de servicekosten – een vergoeding voor die aansluiting betaalt, geldt een waardering van 1,5 punt per vertrek.

4. Woningwaarderingstelsel vóór 1 juli 2011: Warmte-isolatie

Voor warmte-isolatie wordt ten hoogste 15 punten toegekend. De puntenwaardering houdt verband met de gemaakte kosten, voorzover die in redelijke verhouding staan tot de geleverde kwaliteit; per € 226,90 (f 500) van de oorspronkelijke investering wordt een punt toegekend. Indien de isolatie voldoet aan de norm die in het kader van het NIP (Nationaal Isolatie

Programma) is ontwikkeld, wordt de waardering redelijk geacht. Ten slotte kan eenvoudigheidshalve veelal de volgende puntenwaardering worden toegepast: De oppervlakte van alle geïsoleerde ramen wordt eerst opgeteld; vervolgens wordt het totaal afgerond op hele m². Bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden. Bij woningen in meergezinshuizen wordt het aantal punten van vloer-, dak- of kopgevelisolatie aan de buitenzijde omgeslagen over alle woningen die tot het meergezinshuis behoren.

Dubbel glas	0,4 punt per m ²
Spouwisolatie	1 punt per woning
Vloerisolatie	2 punten per woning
Dakisolatie	2 punten per woning
Gevelisolatie buitenzijde	6 punten per woning

Technische vereisten

De isolatie moet voldoen aan bepaalde technische eisen. Deze eisen staan in de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen (Staatscourant 1984, nr. 220). Samengevat komt het erop neer dat isolerende beglazing ten minste moet zijn aangebracht in de woonkamer en de ruimten die daarmee in open verbinding staan. Andere isolatievormen aan dak, buitenmuur of begane grondvloer moeten een R-waarde hebben van 1,3 m² K/W of deze waarde zo goed mogelijk benaderen.

Woningwaarderingstelsel per 1 juli 2011: Energieprestatie

De Huurcommissie stelt de energieprestatie in beginsel vast aan de hand van het energielabel. Het afgegeven energielabel is te raadplegen via www.ep-online.nl. Andere energielabels, die niet zijn te raadplegen via www.ep-online.nl, tellen niet mee.

De Huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor energielabels A+ en A++. Een dergelijke afwijking is alleen mogelijk als de gemaakte kosten om deze energielabels te bereiken aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij label A++ wordt beschouwd.

Als voor de woning geen energielabel is afgegeven, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen:

Bouwjaarklasse corresponderend met energielabel

	eengezinswoning	meergezinswoning*
2002 en later	A - 36 punten	A - 32 punten
2000 tot en met 2001	B - 32 punten	B - 28 punten
1998 tot en met 1999	C - 22 punten	C - 15 punten
1992 tot en met 1997	C - 22 punten	D - 11 punten
1984 tot en met 1991	D - 14 punten	D - 11 punten
1979 tot en met 1983	E - 8 punten	E - 5 punten
1977 tot en met 1978	F - 4 punten	F - 1 punt
1976 of ouder	G - 0 punten	G - 0 punten

* voor het energielabel wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

5. Keuken

De lengte van het aanrecht, gemeten over het midden van het bovenblad, is bepalend voor de waardering van de keukeninstallatie. Ingebouwde spoelbakken worden meegeteld, ingebouwde kookplaten niet. De keuken dient te zijn voorzien van aan- en afvoer van water en van ten minste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit. Een aanrecht moet voorzien zijn van onderkasten; zo niet, dan worden geen punten toegekend. Indien de keukenuitrusting of -afwerking het ten tijde van de waardering gangbare niveau bij woningwetwoningen overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat op grond van de aanrechtlengte is bepaald. Per € 226,90 (f 500) van de oorspronkelijke investering die gedaan is om de boven het niveau van de woningwetwoningen uitgaande extra kwaliteit te realiseren kan 1 punt worden toegekend, voorzover deze investeringen in redelijke verhouding staan tot de geboden extra kwaliteit.

6. Sanitair

De waardering van het sanitair wordt bepaald door de aanwezige voorzieningen. Aan een toilet met waterspoe-ling, geplaatst in een daartoe bestemde ruimte binnen het woongebouw, worden 3 punten toegekend. Als douche geldt iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte. Indien een bad een (hand)douche bevat, dient het douchegarnituur niet afzonderlijk als douche geteld te worden. Als in de badruimte behalve het bad een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van 7 punten. Bij bad- of

doucheruimten wordt als voorwaarde voor het toekennen van punten gesteld, dat de wand- en vloerafwerking voldoende waterdicht is, dat er aansluitpunten voor warm en koud water zijn en dat de douche tevens is voorzien van douchegarnituur. Een toilet in de badkamer wordt volledig gewaardeerd, maar de oppervlakte van de ruimte wordt met één vierkante meter verminderd. Als wastafels worden alle bakken voor wassen en spoelen geteld, die op de waterleiding en op het riool zijn aangesloten. Uitzondering hierop vormen het bad, de spoelbakken in een aanrecht en wasbakken waarboven een douche is aangebracht. Een bidet telt als wastafel. Een lavet telt als wastafel, tenzij deze is voorzien van aansluitpunten voor warm en koud water en van een douchegarnituur; dan vindt een waardering plaats met 4 punten. Indien de kwaliteit van het sanitair of de afwerking van de bad- of doucheruimte het ten tijde van de waardering gangbare niveau bij woningwetwoningen overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat voor de douche en/of het bad is bepaald. Per € 226,90 (f 500) van de oorspronkelijke investering die gedaan is om de extra kwaliteit te realiseren kan 1 punt worden toegekend, voorzover de investering in redelijke verhouding staat tot de geboden extra kwaliteit.

6a. Gehandicaptenvoorzieningen

Dit zijn voorzieningen als bedoeld in artikel 7:255, eerste lid, sub a, van het Burgerlijk Wetboek. Zie ook de passage eerder onder het kopje 'Verbeteringen aan de woning' van deze bijlage. Per € 226,90 (f 500) van de kosten die de verhuurder aan voorzieningen heeft besteed kan 1 punt worden toegekend, voorzover de investering in redelijke verhouding staat tot de geboden kwaliteit. Een eventuele eigen bijdrage van de huurder of subsidie moet op de kosten in mindering worden gebracht. Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het geïnvesteerde (netto)vermogen.

Let op: bij het woningwaarderingssysteem per 1 juli 2011 is dit onderdeel vernummerd tot nummer 7.

7. Veroudering (vervallen)

Let op: bij het woningwaarderingssysteem per 1 juli 2011 is het onderdeel 7 Verouderingsaftrek (dat in 2004 is vervallen) vervangen door het onderdeel Gehandicaptenvoorzieningen, dat voorheen het nummer 6a. had.

8. Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tuinen (voor-, zij- of achtertuinen), balkons, platjes of terrassen die bij de woning horen en waarvan de bewoners van die woning op basis van hun huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Deze buitenruimten tellen mee als ze minimaal 1,5 meter breed en diep zijn. In dat geval wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten. Balkons worden gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel. Franse balkons worden niet als privé-buitenruimten beschouwd. Een carport wordt gewaardeerd met 2 punten. De oppervlakte onder de carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten. Als de woning geen privé-buitenruimte heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten. Bij privé-buitenruimten groter dan 100 m² kan - als deze grotere oppervlakte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat ter plaatse gangbaar is - een hogere waardering worden gegeven met 2 punten per 25 m² boven de 100 m², met een maximum van 15 punten voor de privé-buitenruimte in totaal.

9. Woonvorm

Een vrijstaande woning staat los van andere bouwwerken die niet tot de onroerende zaak behoren. Een vrijstaande woning heeft minimaal aan drie zijden een privé-buitenruimte, die bovendien langs twee van de gevels gemiddeld ten minste 2,5 m breed is (eventueel bebouwd met een schuur of garage). Een hoekwoning is een eengezinswoning met een privé-buitenruimte langs een van de zijgevels van gemiddeld ten minste 2,5 m breed (eventueel bebouwd met een schuur of garage). Een hoekwoning zonder deze ruimte van gemiddeld 2,5 m geldt als eindwoning. Drive-in-woningen worden als eengezinswoning gewaardeerd. Maisonnettes worden gewaardeerd als een

woning in een meergezinshuis; de verdiepingshoogte van het hoofdwoonvertrek is bepalend voor het puntenaantal van de woonvorm. Als de vloer van het hoofdwoonvertrek van een benedenwoning 1,5 m of meer boven het maaiveld ligt, wordt deze woning aangemerkt als etagewoning op de eerste verdieping. De waardering van woningen met een gemeenschappelijke binnentrap en/of overloop - de zogenoemde onvrije woningen - wordt gelijkgesteld aan de duplexwoningen (een eengezinswoning die geschikt is gemaakt voor dubbele bewoning). Aan onvrije woningen die op de tweede verdieping of hoger liggen, worden geen punten toegekend. Bij een meergezinshuis met 16 woningen of minder per liftschaft, kunnen per woning 2 punten worden bijgeteld.

10. Woonomgeving

Aan de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. Gebruik bij de berekening tabel 1 hieronder met de aanbevolen liggingsaspecten. Het maximum van 25 punten en het totaal aantal genoemde aspecten impliceert dat in het algemeen per aspect gemiddeld niet meer dan 2 à 3 punten toegekend kunnen worden. De keuze van de liggingsaspecten, het aantal daarvan en de toedeling van de 25 punten over de gekozen aspecten kan per regio verschillen. Dit is mede afhankelijk van plaatselijke omstandigheden. Bij de Huurcommissie zijn de gegevens per regio verkrijgbaar. Bij het beoordelen van de aspecten wordt in een aantal gevallen de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als loopafstand wordt gehanteerd, is hierna opgenomen in tabel 2. Het verdient aanbeveling om de waardering van de omgevingskwaliteit bij woningen binnen één woongebouw gelijk te stellen.

Kleinere woningen

De waardering van de woonomgeving kan bij kleinere woningen worden afgetopt. Bij woningen waarvan de oppervlakte van vertrekken en van overige ruimten kleiner is dan 35 m², wordt aanbevolen om de omgevingswaardering te verminderen met 25%.

11. Hinderlijke situaties

Indien in een bepaalde situatie de hinder zo groot is dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan voor hinderlijke situaties in totaal maximaal 40 punten afgetrokken worden. Hieronder volgt een opsomming van situaties die in aanmerking komen voor aftrek van punten.

- Voor zeer ernstige geluidsoverlast van weg-, spoor-, vliegverkeer of industrie (voorheen een nulpunt) kan maximaal 35 punten worden afgetrokken. In de tabel hieronder vindt u de puntenaftrek voor deze ernstige geluidsoverlast.
- Voor ernstig verval van de buurt geldt maximaal een aftrek van 40 punten.
- Voor stadsvernieuwingsactiviteiten geldt een maximum van 10 aftrekpunten.
- Voor zeer ernstige bodemverontreiniging in de directe omgeving van de woning (voorheen een nulpunt) geldt een maximum van 40 aftrekpunten. De Huurcommissie heeft als beleid om 40 aftrekpunten te hanteren wanneer binnen 4 jaar met de sanering moet worden gestart, om maximaal 10 aftrekpunten te hanteren wanneer binnen 4-10 jaar met de sanering moet worden gestart en om 5 aftrekpunten te hanteren wanneer binnen 25 jaar met de sanering moet worden gestart.
- Voor zeer ernstige luchtverontreiniging geldt een maximale aftrek van 40 punten.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan leiden tot een aftrek van maximaal 35 punten, als de overlast niet van incidentele aard is. Maatstaf voor de puntenaftrek is de gevelbelasting, in etmaalwaarde, per geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen overlast door wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en industrie. In tabel 3 vindt u de grenswaarden die gelden bij aftrek. Bij hinder van meer dan één geluidsbron wordt de aftrek gekozen van de bron die tot de hoogste puntenaftrek leidt. De aftrek in verband met wegverkeer geldt alleen bij wegen met een verkeersintensiteit van gemiddeld ten minste 2400 voertuigen per etmaal. Als bij woningen geluidsisolatie is toegepast en wanneer als gevolg van deze maatregelen het geluidsniveau binnen de woningen minder dan 43 dB voor (spoor)weglawaai en minder dan 33 dB voor industrielawaai bedraagt, wordt de puntenaftrek gehalveerd.

Stadsvernieuwingsactiviteiten

Aanbevolen wordt een aftrek van maximaal 10 punten voor buurten die ernstig in verval zijn of waar stadsvernieuwingsactiviteiten in uitvoering zijn. De aftrek wordt alleen toegepast in gebieden die vallen onder een (ontwerp-) stadsvernieuwings plan of een daarmee gelijk te stellen plan.

Tabel 1 Liggingsaspecten

1. Aankledingsgroen (zijn er groenstroken, plantsoenen, bomen e.d. in de buurt aanwezig?)	<ul style="list-style-type: none"> • niet aanwezig • in beperkte mate aanwezig • in ruime mate aanwezig
2. Openbaar gebruiksgroen (is er een buurt- of wijkpark(je), een bos of ander recreatieterrein in de omgeving van de woning?)	<ul style="list-style-type: none"> • niet binnen loopafstand aanwezig • binnen loopafstand aanwezig • op korte afstand aanwezig
3. Speelgelegenheid voor jonge kinderen (is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor jonge kinderen, bijvoorbeeld een speelplaats, zandbak e.d.?)	<ul style="list-style-type: none"> • niet binnen loopafstand aanwezig • binnen loopafstand aanwezig • op korte afstand aanwezig
4. Speelgelegenheid voor oudere kinderen (is er een geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor oudere kinderen, bijvoorbeeld trapveld, speelweide, hangplek e.d.?)	<ul style="list-style-type: none"> • niet binnen loopafstand aanwezig • binnen loopafstand aanwezig • op korte afstand aanwezig
5. Basisonderwijs	<ul style="list-style-type: none"> • niet binnen loopafstand aanwezig • binnen loopafstand aanwezig • op korte afstand aanwezig
6. Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	<ul style="list-style-type: none"> • niet binnen loopafstand aanwezig • binnen loopafstand aanwezig • op korte afstand aanwezig
7. Stedelijke voorzieningen (grootwinkelbedrijven, horeca, bioscopen, e.d.)	<ul style="list-style-type: none"> • niet aanwezig • in beperkte mate aanwezig • in ruime mate aanwezig
8. Bereikbaarheid van de woningen (gelegenheid tot kort parkeren in de directe omgeving van de woning)	<ul style="list-style-type: none"> • niet aanwezig • in beperkte mate aanwezig • in ruime mate aanwezig
9. Openbare parkeergelegenheid (voor lang parkeren)	<ul style="list-style-type: none"> • niet voldoende aanwezig binnen redelijke afstand • voldoende aanwezig binnen redelijke afstand • in ruime mate aanwezig binnen redelijke afstand
10. Halte van bus of tram	<ul style="list-style-type: none"> • niet binnen loopafstand aanwezig • binnen loopafstand aanwezig • op korte afstand aanwezig
11. Verkeersoverlast en -onveiligheid (geluidshinder, trillingen, onveilige verkeerssituaties)	<p>Woningen gelegen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • straat met overwegend doorgaand verkeer • straat met overwegend buurtverkeer • straat zonder gemotoriseerd verkeer
12. Onderhoudstoestand woonomgeving (bestrating en openbaar groen)	<ul style="list-style-type: none"> • slecht onderhouden • redelijk onderhouden • goed onderhouden
13. Ligging nabij bedrijven waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag of vervuiling	<ul style="list-style-type: none"> • veel hinder • weinig hinder • geen hinder

Tabel 2 loopafstanden

1 Openbaar gebruiksgroen	ca. 400 - 800 meter
2 Speelgelegenheid voor jonge kinderen	ca. 100 - 200 meter
3 Speelgelegenheid voor kinderen	ca. 400 - 800 meter
4 Basisonderwijs	ca. 400 - 800 meter
5 Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	ca. 400 - 800 meter
6 Openbare parkeergelegenheid (lang parkeren)	ca. 100 - 200 meter
7 Halte bus of tram	ca. 400 - 800 meter

Tabel 3 geluidsoverlast

Geluidsbelasting aan de gevel	Weg*	Spoor	Industrie	Vliegverkeer
51 tot en met 55 dB(A)	-	-	2	
56 tot en met 60 dB(A)	-	-	5	
61 tot en met 65 dB(A)			10	
66 tot en met 70 dB(A)			35	
59 tot en met 63 dB	2	2		
64 tot en met 68 dB	5	5		
69 tot en met 73 dB	10	10		
meer dan 73 dB	35	35		
41 tot en met 45 Ke				5
46 tot en met 55 Ke				10
56 tot en met 65 Ke				15
meer dan 65 Ke				35

*) De geluidsbelasting van de weg is exclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder. (dB = decibel, dB(A) = decibel per etmaal, Ke = Kosteneenheden)

12. Serviceflatwoning

Een serviceflat is een zelfstandige woonruimte in een woongebouw waarbij de huurovereenkomst minimaal de volgende voorzieningen of diensten omvat:

1. een noodoproepinstallatie in de woning;
2. maaltijden die door de verhuurder verstrekt worden;
3. levering van eenvoudige medische of paramedische zorg door de verhuurder (indien nodig);
4. gebruik van recreatieruimten en logeerkamers;
5. leveringen en diensten door de verhuurder, die ertoe strekken het gebruik van de onder 4 genoemde ruimten mogelijk te maken.

De diensten e.d. hoeven niet door de verhuurder zelf te worden verleend; hij kan de dienstverlening uitbesteden aan een andere persoon of instantie. Het gaat erom dat het gebruik van de voorzieningen en de levering van deze diensten in de huurovereenkomst is vastgelegd.

N.B. De jurisprudentie over de huurwetgeving (onder meer HR 28 juni 1985, NJ 1986, 38 en HR 19 februari 1993, NJ 1993, 247) laat keer op keer zien dat de benaming die partijen aan de overeenkomst en aan de verschillende woonruimtevormen hebben gegeven, niet doorslaggevend is.

13. Schaarstegebied

Vanaf 1 oktober 2011

Indien een woning is gelegen in een van de gemeenten in het aangewezen schaarstegebied (zie tabel 4) krijgt de woning 15 of 25 extra punten.

Als de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde WOZ-waarde van de woning zaken gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten (zie onderdelen 1 en 2) hoger is dan € 2.900, worden 25 punten toegekend.

Bij een WOZ-waarde per m² vertrekken en overige ruimten (zie onderdelen 1 en 2) lager dan of gelijk aan € 2.900 worden 15 punten toegekend.

14. Afronden

De punten per woning worden eerst bij elkaar opgeteld; als het gaat om een serviceflat, wordt over dit totaal de toeslag berekend. Het resultaat wordt afgerond op hele punten. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden.

Tabel 4 Schaarstegebied

Provincie	gemeenten	
Gelderland	Apeldoorn	Maasdriel
	Barneveld	Neder-Betuwe
	Buren	Neerijnen
	Culemborg	Nijkerk
	Ede	Nunspeet
	Elburg	Oldebroek
	Epe	Putten
	Ermelo	Scherpenzeel
	Geldermalsen	Tiel
	Harderwijk	Voorst
	Hatterij	Wageningen
	Heerde	West Maas en Waal
	Lingewaal	Zaltbommel

Provincie	gemeenten	
Noord-Brabant	's-Hertogenbosch	Laarbeek
	Asten	Landerd
	Bergeijk	Maasdonk
	Bernheze	Mill en Sint Hubert
	Best	Nuenen c.a.
	Bladel	Oirschot
	Boekel	Oss
	Boxmeer	Reusel-De Mierden
	Boxtel	Schijndel
	Cranendonck	Sint Anthonis
	Cuijk	Sint-Michiëlsgestel
	Deurne	Sint-Oedenrode
	Eersel	Someren
	Eindhoven	Son en Breugel
	Geldrop-Mierlo	Uden
	Gemert-Bakel	Valkenswaard
	Grave	Veghel
	Haaren	Veldhoven
	Heeze-Leende	Vught
	Helmond	Waalre
Heusden		

Provincie	gemeenten	
Noord-Holland	Aalsmeer	Hilversum
	Alkmaar	Huizen
	Amstelveen	Landsmeer
	Amsterdam	Langedijk
	Beemster	Laren
	Bergen	Muiden
	Blaricum	Naarden
	Bloemendaal	Oostzaan
	Bussum	Ouder-Amstel
	Diemen	Purmerend
	Edam-Volendam	Schermer
	Graft-De Rijk	Uithoorn
	Haarlem	Waterland
	Haarlemmerliede c.a.	Weesp
	Haarlemmermeer	Wijdmeren
	Heemstede	Zandvoort
	Heerhugowaard	Zeevang
Heiloo		

Provincie	gemeenten	
Utrecht	Amersfoort	Oudewater
	Baarn	Renswoude
	Bunnik	Rhemen
	Bunschoten	Soest
	De Bilt	Stichtse Vecht
	De Ronde Venen	Utrecht
	Eemnes	Utrechtse Heuvelrug
	Houten	Veenendaal
	IJsselstein	Vianen
	Leusden	Wijk bij Duurstede
	Lopik	Woerden
	Montfoort	Woudenberg
	Nieuwegein	Zeist

Provincie	gemeenten	
Zuid-Holland	Hillegom	Noordwijk
	Kaag en Braassem	Noordwijkerhout
	Katwijk	Oegstgeest
	Leiden	Teylingen
	Leiderdorp	Voorschoten
	Lisse	Zoeterwoude

Bijlage 2.

Maximale huurprijsgrenzen

Tabel 2.1 Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2010

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	179,33	82	368,46	124	575,16	166	781,82	208	988,50
41	183,82	83	373,39	125	580,07	167	786,74	209	993,43
42	188,30	84	378,29	126	584,98	168	791,66	210	998,37
43	192,78	85	383,22	127	589,91	169	796,60	211	1003,27
44	197,25	86	388,15	128	594,85	170	801,51	212	1008,19
45	201,74	87	393,06	129	599,74	171	806,43	213	1013,12
46	206,23	88	397,98	130	604,68	172	811,35	214	1018,03
47	210,71	89	402,90	131	609,60	173	816,28	215	1022,95
48	215,20	90	407,84	132	614,51	174	821,18	216	1027,88
49	219,68	91	412,75	133	619,44	175	826,12	217	1032,80
50	224,16	92	417,66	134	624,36	176	831,03	218	1037,71
51	228,62	93	422,60	135	629,28	177	835,95	219	1042,64
52	233,12	94	427,50	136	634,19	178	840,89	220	1047,57
53	237,60	95	432,43	137	639,13	179	845,80	221	1052,47
54	242,08	96	437,36	138	644,04	180	850,70	222	1057,40
55	246,57	97	442,27	139	648,95	181	855,65	223	1062,33
56	251,06	98	447,19	140	653,88	182	860,56	224	1067,25
57	255,51	99	452,13	141	658,82	183	865,48	225	1072,16
58	260,01	100	457,03	142	663,70	184	870,39	226	1077,09
59	264,50	101	461,95	143	668,64	185	875,33	227	1082,01
60	268,99	102	466,88	144	673,57	186	880,25	228	1086,93
61	273,45	103	471,80	145	678,49	187	885,17	229	1091,85
62	277,95	104	476,72	146	683,40	188	890,09	230	1096,77
63	282,42	105	481,63	147	688,33	189	895,02	231	1101,68
64	286,90	106	486,57	148	693,24	190	899,93	232	1106,62
65	291,38	107	491,49	149	698,18	191	904,86	233	1111,54
66	295,88	108	496,39	150	703,08	192	909,77	234	1116,45
67	300,36	109	501,33	151	708,01	193	914,69	235	1121,37
68	304,83	110	506,24	152	712,93	194	919,63	236	1126,30
69	309,31	111	511,17	153	717,86	195	924,54	237	1131,22
70	313,79	112	516,10	154	722,77	196	929,45	238	1136,13
71	318,28	113	521,00	155	727,69	197	934,37	239	1141,06
72	322,76	114	525,94	156	732,61	198	939,30	240	1145,98
73	327,24	115	530,86	157	737,55	199	944,22	241	1150,91
74	331,73	116	535,77	158	742,44	200	949,14	242	1155,82
75	336,21	117	540,69	159	747,39	201	954,06	243	1160,74
76	340,69	118	545,61	160	752,29	202	958,99	244	1165,67
77	345,17	119	550,53	161	757,22	203	963,91	245	1170,59
78	349,66	120	555,46	162	762,15	204	968,82	246	1175,50
79	354,14	121	560,38	163	767,05	205	973,74	247	1180,41
80	358,63	122	565,31	164	771,97	206	978,67	248	1185,36
81	363,53	123	570,22	165	776,91	207	983,60	249	1190,26
								250	1195,18

Tabel 2.2 Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2011

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	1,91	54	101,19	107	200,46	160	299,72	213	369,20
2	3,77	55	103,07	108	202,34	161	301,58	214	370,16
3	5,66	56	104,92	109	204,18	162	303,46	215	371,13
4	7,53	57	106,78	110	206,08	163	305,33	216	372,10
5	9,40	58	108,68	111	207,93	164	307,21	217	373,06
6	11,29	59	110,54	112	209,81	165	309,08	218	374,03
7	13,16	60	112,42	113	211,68	166	310,93	219	375,02
8	15,04	61	114,29	114	213,54	167	312,83	220	376,00
9	16,92	62	116,16	115	215,43	168	314,69	221	376,95
10	18,79	63	118,04	116	217,30	169	316,58	222	377,93
11	20,63	64	119,92	117	219,19	170	318,45	223	378,90
12	22,51	65	121,80	118	221,06	171	320,29	224	379,87
13	24,39	66	123,67	119	222,92	172	322,19	225	380,81
14	26,26	67	125,51	120	224,80	173	324,06	226	381,80
15	28,15	68	127,40	121	226,67	174	325,95	227	382,76
16	30,01	69	129,28	122	228,55	175	327,79	228	383,73
17	31,88	70	131,14	123	230,40	176	329,68	229	384,71
18	33,77	71	133,02	124	232,27	177	331,55	230	385,68
19	35,64	72	134,88	125	234,14	178	333,44	231	386,64
20	37,51	73	136,76	126	236,03	179	335,30	232	387,63
21	39,37	74	138,64	127	237,91	180	337,18	233	388,58
22	41,23	75	140,53	128	239,78	181	338,14	234	389,55
23	43,12	76	142,38	129	241,66	182	339,12	235	390,52
24	44,98	77	144,27	130	243,53	183	340,09	236	391,51
25	46,87	78	146,12	131	245,39	184	341,07	237	392,46
26	48,73	79	148,01	132	247,27	185	342,03	238	393,43
27	50,62	80	149,87	133	249,15	186	343,00	239	394,40
28	52,49	81	151,74	134	251,03	187	343,96	240	395,37
29	54,37	82	153,63	135	252,88	188	344,94	241	396,34
30	56,23	83	155,48	136	254,77	189	345,89	242	397,32
31	58,10	84	157,37	137	256,64	190	346,88	243	398,30
32	59,98	85	159,24	138	258,52	191	347,85	244	399,27
33	61,83	86	161,12	139	260,40	192	348,82	245	400,24
34	63,71	87	162,99	140	262,26	193	349,78	246	401,20
35	65,59	88	164,86	141	264,13	194	350,76	247	402,17
36	67,46	89	166,72	142	266,00	195	351,73	248	403,15
37	69,33	90	168,61	143	267,88	196	352,70	249	404,11
38	71,22	91	170,48	144	269,76	197	353,66	250	405,08
39	73,09	92	172,36	145	271,61	198	354,65	251	406,04
40	74,97	93	174,22	146	273,49	199	355,61	252	407,03
41	76,84	94	176,10	147	275,38	200	356,59	253	407,98
42	78,70	95	177,99	148	277,25	201	357,55	254	408,96
43	80,57	96	179,86	149	279,11	202	358,52	255	409,92
44	82,44	97	181,73	150	281,00	203	359,50	256	410,90
45	84,32	98	183,59	151	282,84	204	360,45	257	411,85
46	86,18	99	185,46	152	284,74	205	361,42	258	412,85
47	88,06	100	187,35	153	286,59	206	362,39	259	413,80
48	89,95	101	189,21	154	288,48	207	363,38	260	414,79
49	91,83	102	191,08	155	290,35	208	364,34	261	415,73
50	93,69	103	192,95	156	292,22	209	365,32	262	416,73
51	95,57	104	194,82	157	294,10	210	366,27	263	417,67
52	97,43	105	196,71	158	295,97	211	367,25	264	418,67
53	99,33	106	198,58	159	297,85	212	368,21	265	419,64

Vervolg tabel 2.2 Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2011

punten	Bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
266	420,61	319	472,00	372	523,44	425	574,85	478	626,25
267	421,57	320	472,98	373	524,40	426	575,80	479	627,25
268	422,56	321	473,95	374	525,38	427	576,80	480	628,21
269	423,51	322	474,92	375	526,36	428	577,76	481	629,19
270	424,48	323	475,88	376	527,32	429	578,74	482	630,16
271	425,45	324	476,88	377	528,29	430	579,71	483	631,11
272	426,42	325	477,83	378	529,27	431	580,68	484	632,09
273	427,40	326	478,82	379	530,24	432	581,64	485	633,06
274	428,36	327	479,77	380	531,18	433	582,62	486	634,04
275	429,33	328	480,75	381	532,18	434	583,58	487	635,00
276	430,31	329	481,70	382	533,13	435	584,56	488	635,98
277	431,27	330	482,70	383	534,13	436	585,52	489	636,93
278	432,24	331	483,65	384	535,07	437	586,49	490	637,89
279	433,21	332	484,63	385	536,05	438	587,46	491	638,87
280	434,19	333	485,60	386	537,01	439	588,43	492	639,85
281	435,16	334	486,58	387	538,00	440	589,41	493	640,81
282	436,12	335	487,53	388	538,96	441	590,37	494	641,79
283	437,09	336	488,50	389	539,94	442	591,34	495	642,77
284	438,08	337	489,48	390	540,92	443	592,32	496	643,72
285	439,04	338	490,43	391	541,88	444	593,29	497	644,71
286	440,01	339	491,42	392	542,85	445	594,25	498	645,67
287	440,98	340	492,38	393	543,81	446	595,22	499	646,63
288	441,96	341	493,36	394	544,80	447	596,21	500	647,59
289	442,92	342	494,32	395	545,75	448	597,15	501	648,58
290	443,89	343	495,30	396	546,72	449	598,15	502	649,54
291	444,85	344	496,26	397	547,68	450	599,11	503	650,51
292	445,83	345	497,24	398	548,68	451	600,08	504	651,47
293	446,79	346	498,23	399	549,64	452	601,04	505	652,46
294	447,77	347	499,18	400	550,61	453	602,03	506	653,43
295	448,74	348	500,16	401	551,57	454	602,98	507	654,39
296	449,71	349	501,12	402	552,51	455	603,95	508	655,37
297	450,68	350	502,10	403	553,51	456	604,93	509	656,34
298	451,65	351	503,04	404	554,46	457	605,90	510	657,30
299	452,61	352	504,04	405	555,45	458	606,86	511	658,28
300	453,60	353	504,99	406	556,40	459	607,84	512	659,24
301	454,56	354	505,98	407	557,40	460	608,82	513	660,23
302	455,54	355	506,93	408	558,35	461	609,77	514	661,18
303	456,49	356	507,92	409	559,34	462	610,74	515	662,15
304	457,47	357	508,87	410	560,28	463	611,71	516	663,13
305	458,44	358	509,85	411	561,28	464	612,70	517	664,11
306	459,41	359	510,82	412	562,24	465	613,66	518	665,07
307	460,38	360	511,78	413	563,21	466	614,64	519	666,04
308	461,35	361	512,75	414	564,18	467	615,59	520	667,00
309	462,32	362	513,74	415	565,16	468	616,55	521	667,98
310	463,30	363	514,70	416	566,12	469	617,54	522	668,95
311	464,27	364	515,66	417	567,08	470	618,50	523	669,92
312	465,23	365	516,64	418	568,06	471	619,50	524	670,89
313	466,21	366	517,62	419	569,02	472	620,45	525	671,86
314	467,17	367	518,58	420	570,01	473	621,44	526	672,83
315	468,13	368	519,57	421	570,96	474	622,38	527	673,79
316	469,08	369	520,53	422	571,94	475	623,38	528	674,78
317	470,09	370	521,50	423	572,90	476	624,33	529	675,74
318	471,04	371	522,47	424	573,88	477	625,31	530	676,72

Vervolg tabel 2.2 Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2011

punten	Bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
531	677,68	584	729,10	637	780,52	690	831,94	743	883,35
532	678,64	585	730,07	638	781,49	691	832,89	744	884,33
533	679,63	586	731,05	639	782,47	692	833,88	745	885,28
534	680,59	587	732,00	640	783,42	693	834,85	746	886,27
535	681,57	588	732,97	641	784,41	694	835,82	747	887,23
536	682,52	589	733,95	642	785,38	695	836,76	748	888,21
537	683,51	590	734,93	643	786,35	696	837,76	749	889,17
538	684,48	591	735,88	644	787,32	697	838,71	750	890,14
539	685,46	592	736,87	645	788,29	698	839,69	>750	*
540	686,40	593	737,82	646	789,25	699	840,63		
541	687,41	594	738,80	647	790,20	700	841,64		
542	688,35	595	739,77	648	791,20	701	842,61		
543	689,32	596	740,76	649	792,16	702	843,58		
544	690,29	597	741,71	650	793,13	703	844,55		
545	691,28	598	742,68	651	794,09	704	845,51		
546	692,23	599	743,66	652	795,08	705	846,48		
547	693,21	600	744,62	653	796,02	706	847,45		
548	694,17	601	745,58	654	797,01	707	848,43		
549	695,13	602	746,56	655	797,97	708	849,39		
550	696,11	603	747,53	656	798,96	709	850,38		
551	697,08	604	748,51	657	799,93	710	851,33		
552	698,06	605	749,48	658	800,90	711	852,30		
553	699,01	606	750,44	659	801,86	712	853,27		
554	700,01	607	751,40	660	802,84	713	854,24		
555	700,97	608	752,38	661	803,81	714	855,22		
556	701,93	609	753,35	662	804,77	715	856,18		
557	702,91	610	754,32	663	805,74	716	857,16		
558	703,88	611	755,30	664	806,71	717	858,11		
559	704,84	612	756,27	665	807,69	718	859,10		
560	705,82	613	757,23	666	808,65	719	860,05		
561	706,79	614	758,20	667	809,62	720	861,03		
562	707,76	615	759,17	668	810,59	721	862,00		
563	708,75	616	760,16	669	811,55	722	863,00		
564	709,70	617	761,10	670	812,52	723	863,95		
565	710,66	618	762,09	671	813,50	724	864,93		
566	711,62	619	763,06	672	814,47	725	865,89		
567	712,62	620	764,04	673	815,42	726	866,87		
568	713,57	621	764,99	674	816,41	727	867,83		
569	714,55	622	765,97	675	817,36	728	868,79		
570	715,52	623	766,93	676	818,34	729	869,78		
571	716,49	624	767,91	677	819,32	730	870,73		
572	717,44	625	768,87	678	820,29	731	871,71		
573	718,43	626	769,86	679	821,25	732	872,67		
574	719,40	627	770,82	680	822,25	733	873,66		
575	720,39	628	771,80	681	823,20	734	874,62		
576	721,36	629	772,74	682	824,17	735	875,59		
577	722,32	630	773,73	683	825,14	736	876,55		
578	723,29	631	774,70	684	826,11	737	877,54		
579	724,27	632	775,66	685	827,08	738	878,50		
580	725,22	633	776,63	686	828,05	739	879,46		
581	726,17	634	777,60	687	829,02	740	880,44		
582	727,16	635	778,58	688	830,00	741	881,41		
583	728,13	636	779,55	689	830,95	742	882,39		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 0,97 (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 € 890,14 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Tabel 2.3 Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2011

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	4,51	54	242,08	107	491,49	160	752,29	213	1013,12
2	9,01	55	246,57	108	496,39	161	757,22	214	1018,03
3	13,48	56	251,05	109	501,33	162	762,15	215	1022,95
4	17,96	57	255,51	110	506,24	163	767,05	216	1027,88
5	22,45	58	260,01	111	511,17	164	771,97	217	1032,80
6	26,93	59	264,50	112	516,10	165	776,91	218	1037,71
7	31,40	60	268,99	113	521,00	166	781,82	219	1042,64
8	35,89	61	273,45	114	525,94	167	786,74	220	1047,57
9	40,38	62	277,95	115	530,86	168	791,66	221	1052,47
10	44,87	63	282,42	116	535,77	169	796,60	222	1057,40
11	49,35	64	286,90	117	540,69	170	801,51	223	1062,33
12	53,82	65	291,38	118	545,61	171	806,43	224	1067,25
13	58,31	66	295,88	119	550,53	172	811,35	225	1072,16
14	62,79	67	300,36	120	555,46	173	816,28	226	1077,09
15	67,27	68	304,83	121	560,38	174	821,18	227	1082,01
16	71,75	69	309,31	122	565,31	175	826,12	228	1086,93
17	76,24	70	313,79	123	570,22	176	831,03	229	1091,85
18	80,72	71	318,28	124	575,16	177	835,95	230	1096,77
19	85,19	72	322,76	125	580,07	178	840,89	231	1101,68
20	89,68	73	327,24	126	584,98	179	845,80	232	1106,62
21	94,15	74	331,73	127	589,91	180	850,70	233	1111,54
22	98,65	75	336,21	128	594,85	181	855,65	234	1116,45
23	103,13	76	340,69	129	599,74	182	860,56	235	1121,37
24	107,61	77	345,17	130	604,68	183	865,48	236	1126,30
25	112,09	78	349,66	131	609,60	184	870,39	237	1131,22
26	116,58	79	354,14	132	614,51	185	875,33	238	1136,13
27	121,06	80	358,63	133	619,44	186	880,25	239	1141,06
28	125,55	81	363,53	134	624,36	187	885,17	240	1145,98
29	130,03	82	368,46	135	629,28	188	890,09	241	1150,91
30	134,51	83	373,39	136	634,19	189	895,02	242	1155,82
31	139,00	84	378,29	137	639,13	190	899,93	243	1160,74
32	143,47	85	383,22	138	644,04	191	904,86	244	1165,67
33	147,94	86	388,15	139	648,95	192	909,77	245	1170,59
34	152,44	87	393,06	140	653,88	193	914,69	246	1175,50
35	156,92	88	397,98	141	658,82	194	919,63	247	1180,41
36	161,40	89	402,90	142	663,70	195	924,54	248	1185,36
37	165,88	90	407,84	143	668,64	196	929,45	249	1190,26
38	170,36	91	412,75	144	673,57	197	934,37	250	1195,18
39	174,84	92	417,66	145	678,49	198	939,30	>250	*
40	179,33	93	422,60	146	683,40	199	944,22		
41	183,82	94	427,50	147	688,33	200	949,14		
42	188,30	95	432,43	148	693,24	201	954,06		
43	192,78	96	437,36	149	698,18	202	958,99		
44	197,25	97	442,27	150	703,08	203	963,91		
45	201,74	98	447,19	151	708,01	204	968,82		
46	206,23	99	452,13	152	712,93	205	973,74		
47	210,71	100	457,03	153	717,86	206	978,67		
48	215,20	101	461,95	154	722,77	207	983,60		
49	219,68	102	466,88	155	727,69	208	988,50		
50	224,16	103	471,80	156	732,61	209	993,43		
51	228,62	104	476,72	157	737,55	210	998,37		
52	233,12	105	481,63	158	742,44	211	1003,27		
53	237,60	106	486,57	159	747,39	212	1008,19		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 4,92 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 250 en 249 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 250, en bij de verkregen uitkomst € 1195,18 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Tabel 2.4 Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 juli 2011

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	190,96	82	392,30	124	611,20	166	830,08	208	1048,97
41	195,74	83	397,53	125	616,40	167	835,30	209	1054,18
42	200,51	84	402,73	126	621,62	168	840,50	210	1059,40
43	205,29	85	407,94	127	626,82	169	845,71	211	1064,61
44	210,04	86	413,15	128	632,05	170	850,93	212	1069,83
45	214,81	87	418,35	129	637,25	171	856,14	213	1075,04
46	219,58	88	423,56	130	642,45	172	861,36	214	1080,24
47	224,37	89	428,78	131	647,67	173	866,56	215	1085,46
48	229,15	90	433,99	132	652,89	174	871,77	216	1090,68
49	233,92	91	439,22	133	658,10	175	877,00	217	1095,89
50	238,69	92	444,42	134	663,32	176	882,20	218	1101,10
51	243,45	93	449,63	135	668,53	177	887,42	219	1106,29
52	248,24	94	454,85	136	673,73	178	892,63	220	1111,52
53	253,01	95	460,05	137	678,95	179	897,83	221	1116,73
54	257,79	96	465,27	138	684,15	180	903,05	222	1121,95
55	262,55	97	470,48	139	689,38	181	908,27	223	1127,16
56	267,31	98	475,68	140	694,58	182	913,47	224	1132,36
57	272,11	99	480,90	141	699,79	183	918,68	225	1137,57
58	276,87	100	486,10	142	705,01	184	923,89	226	1142,78
59	281,64	101	491,32	143	710,22	185	929,11	227	1148,00
60	286,43	102	496,55	144	715,41	186	934,32	228	1153,21
61	291,18	103	501,74	145	720,64	187	939,52	229	1158,41
62	295,97	104	506,96	146	725,83	188	944,75	230	1163,62
63	300,73	105	512,18	147	731,07	189	949,97	231	1168,85
64	305,49	106	517,38	148	736,28	190	955,17	232	1174,07
65	310,30	107	522,60	149	741,49	191	960,39	233	1179,28
66	315,06	108	527,80	150	746,69	192	965,59	234	1184,48
67	319,84	109	533,02	151	751,91	193	970,80	235	1189,70
68	324,60	110	538,23	152	757,13	194	976,01	236	1194,90
69	329,37	111	543,44	153	762,34	195	981,22	237	1200,12
70	334,14	112	548,67	154	767,56	196	986,44	238	1205,32
71	338,91	113	553,87	155	772,75	197	991,66	239	1210,54
72	343,70	114	559,06	156	777,96	198	996,85	240	1215,75
73	348,48	115	564,29	157	783,17	199	1002,06	241	1220,96
74	353,24	116	569,50	158	788,39	200	1007,27	242	1226,18
75	358,01	117	574,71	159	793,59	201	1012,50	243	1231,39
76	362,77	118	579,91	160	798,81	202	1017,71	244	1236,59
77	367,56	119	585,13	161	804,03	203	1022,92	245	1241,81
78	372,33	120	590,34	162	809,25	204	1028,13	246	1247,02
79	377,11	121	595,57	163	814,45	205	1033,36	247	1252,24
80	381,88	122	600,78	164	819,68	206	1038,55	248	1257,45
81	386,70	123	605,99	165	824,88	207	1043,78	249	1262,65
								250	1267,88

Bijlage 3.

Formulier: voorstel tot
huurverhoging

Formulier: voorstel tot huurverhoging

Gegevens verhuurder

Naam _____
Adres _____
Postcode en woonplaats _____
Telefoonnummer _____

Gegevens huurder

Naam _____
Woonadres _____
Postcode en woonplaats _____
Datum _____

Onderwerp: voorstel tot verhoging van de huurprijs

Geachte heer, mevrouw,
De huurprijs van uw woning wil ik als volgt verhogen:

Ingangsdatum huurverhoging

Bedrag en percentage van de verhoging	€	%
	Oude huurprijs	Nieuwe huurprijs
Kale huurprijs per maand	€	€
Bijkomende kosten	Oud voorschotbedrag	Nieuw voorschotbedrag
	€	€
	€	€
	€	€
	€	€
	€	€
	€	€
Totaal voorschotbedrag	€	€

Als u het niet eens bent met de hierboven voorgestelde verhoging van de kale huurprijs, kunt u tot de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging bij mij een bezwaarschrift indienen. Maakt u s.v.p. gebruik van het standaardbezwaarschriftformulier. Dit is verkrijgbaar bij de Huurcommissie. Als ik het niet eens ben met uw bezwaar, zal ik de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijsverhoging.

Onderhoudsgebreken zijn geen geldige reden om bezwaar te maken tegen de huurverhoging. Als er sprake is van ernstige onderhoudsgebreken, kunt u de Huurcommissie vragen de huurprijs tijdelijk te verlagen vanwege onderhoudsgebreken. Van deze procedure kunt u het hele jaar door gebruik maken.

Voor meer informatie: raadpleeg www.huurcommissie.nl of bel 0800-488 72 43.

Hoogachtend,

Bijlage 4.

Formulier: voorstel tot
huurverlaging

Formulier: voorstel tot huurverlaging

Dit voorbeeldformulier moet de huurder gebruiken als hij de verhuurder een huurverlagingsvoorstel doet. Daarbij behoort tevens de puntentelling van de woonruimte

Gegevens huurder

Naam _____
Woonadres _____
Postcode en woonplaats _____
Telefoonnummer _____

Gegevens verhuurder

Naam _____
Adres _____
Postcode en woonplaats _____
Datum _____

Onderwerp: voorstel tot verlaging van de huurprijs

Adres woonruimte

Postcode en plaats _____

Geachte heer, mevrouw,

De huidige huurprijs van de woning die ik van u huur is hoger dan de maximale huurprijsgrens die op grond van de woningwaardering geldt. Ik stel daarom voor de huur als volgt te verlagen.

Ingangsdatum huurverlaging

Waardering woonruimte

(zie bijgevoegde puntentelling *)

Punten

Bedrag van de verlaging

€ _____

Oude huurprijs

Nieuwe huurprijs

Kale huurprijs per maand

€ _____

Als u het niet eens bent met de hierboven voorgestelde huurverlaging, dan verzoek ik u mij uw bezwaren daartegen schriftelijk te berichten voor de voorgestelde ingangsdatum.

Als ik het niet eens ben met uw bezwaar, zal ik de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijsverlaging.

Voor meer informatie: raadpleeg www.huurcommissie.nl of bel 0800-488 72 43.

Hoogachtend,

*) Verplichte bijlage bij huurverlaging: - formulier puntentelling

Bijlage 5.

Modelbrief voor melding door
huurder van gebreken aan de
woning

Bijlage 6.

Overzicht formulieren

Op de volgende pagina vindt u een overzicht van de formulieren die in deze Handleiding genoemd zijn. Deze formulieren zijn alle via www.vrom.nl en via www.huurcommissie.nl (biedt overzicht van alle formulieren op één pagina) te downloaden. Onder vermelding van het bestelnummer zijn ze ook te bestellen via de Postbus 51 Infolijn tel.: 0800-8051 (gratis). U ontvangt de bestelling dan na ca. 3 werkdagen.

LET OP! Per formulier kunnen soms meer verzoeken om uitspraak/advies worden gedaan. Maar voor elk (soort) verzoek moet een voorschot voor leges worden betaald. Voorbeeld: als de huurder met het formulier onder nummer 7 een uitspraak vraagt over huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken (art. 257, lid 2, BW) en over huurverlaging op grond van de puntentelling (art. 250, lid 4, BW), dan moet de huurder 2 x € 25,- als voorschot voor leges betalen. Dit formulier en de modelbrieven zijn te downloaden via www.huurcommissie.nl en in beperkte aantallen te verkrijgen bij de Huurcommissie.

Aanleiding	Formulier en relevant artikel Boek 7 Burgerlijk Wetboek (BW)	Te gebruiken bij / voegen bij
1. Huurverhogingsvoorstel (verhuurder)	Formulier art. 252 BW (zie bijlage 3.)	Een huurverhogingsvoorstel aan de huurder
2. Huurverlagingsvoorstel (huurder)	Formulier art. 252 lid 3 BW (zie bijlage 4.)	Een huurverlagingsvoorstel op grond van de maximale huurprijs aan de verhuurder
3. Puntentellingsformulier voor zelfstandige woningen	Formulier art. 252 lid 3 BW	Huurverlagingsvoorstel
4. Puntentellingsformulier voor onzelfstandige woningen (kamers)	Formulier art. 252 lid 3 BW	Huurverlagingsvoorstel
5. Puntentellingsformulier woonwagens/standplaatsen	Formulier art. 252 lid 3 BW	Huurverlagingsvoorstel
6. Aanzegging van onderhoudsgebreken (huurder)	Formulier art. 257 BW (zie bijlage 5.)	Doorgeven van onderhoudsgebreken aan de woonruimte aan de verhuurder
7. Verzoek om uitspraak over huurverlaging (huurder)	Verzoekschrift art. 257 en 254 BW	Geen reactie van de verhuurder na melden van ernstige onderhoudsgebreken, bezwaar van de verhuurder tegen een huurverlagingsvoorstel van de huurder, geen reactie van de verhuurder op een huurverlagingsvoorstel van de huurder
8. Verzoek om uitspraak over voorschot servicekosten (huurder)	Verzoekschrift art. 261 BW	Vragen van een uitspraak over voorschot servicekosten
9. Verzoek om uitspraak over de afrekening servicekosten (huurder/verhuurder)	Verzoekschrift art. 260 BW	Vragen van een uitspraak over de betalingsverplichting voor de servicekosten van de huurder
10. Verzoek om toets aanvangshuurprijs (huurder), splitsing van de all-in huur (huurder/verhuurder)	Verzoekschrift art. 249 en art. 258 BW	Het toetsen van de aanvangshuurprijs binnen de eerste zes aanvangshuurprijs maanden van de huurovereenkomst, de verhuurder wil de all in-huur niet splitsen in huurprijs en servicekosten, de huurder wil de all in-huurprijs niet splitsen in huurprijs en servicekosten en de all-in prijs is lager dan 55% van de maximale huurprijs
11. Verzoek om uitspraak over huurverhoging (verhuurder), huurverhoging na opheffen onderhoudsgebreken (verhuurder)	Verzoekschrift art. 253 BW Art. 4 lid 3 Uhw	De huurder maakt bezwaar tegen een huurverhogingsvoorstel, de huurder maakt na aangetekend huurverhogingsvoorstel geen bezwaar maar betaalt de huurverhoging ook niet, er is een geschil over het opheffen van onderhoudsgebreken
12. Verzoek om uitspraak over huurverhoging na rappelbrief (huurder)	Verzoekschrift 253 lid 2 BW	De huurder stemt na (rappel)brief van de verhuurder niet in met het huurverhogingsvoorstel
13. Verzoek om uitspraak over huurverhoging na verbetering (huurder/verhuurder)	Verzoekschrift art. 255 BW	Er is een geschil over de huurverhoging na verbetering
14. Bezwaar tegen verhoging huur (huurder)	Bezwaarschrift art. 253 lid 1 BW	Bezwaar tegen een huurverhogingsvoorstel
15. Liberalisatie: verzoek om advies	Verzoekschrift art. 5 lid 5 Uhw	Vragen van advies over de huurprijs(wijziging) of servicekosten als er sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst

Bijlage 7.

De huurcommissie

De Dienst Huurcommissie werkt vanuit één centraal kantoor. De hoorzittingen van de Huurcommissie vinden in de regio plaats.

Telefonische bereikbaarheid via callcenter

De Huurcommissie is op werkdagen van 08:30 tot 17:30 uur bereikbaar via een callcenter.

Bij het callcenter kunt u terecht met vragen over:

- Het zaakdossier
- De huurprijswetgeving
- Het aanvragen van voorlichtingsmateriaal.
Telefonische vragen worden zoveel mogelijk direct beantwoord.
Dit betekent dat het merendeel van de gestelde vragen direct afgehandeld wordt.
Het telefoonnummer is: 0800 - 4887243 (0800-huurcie)

Postadres

Verzoeken aan de Huurcommissie worden geadmistreerd op één centraal punt. Verzoeken kunt u opsturen naar:

Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Hier vandaan krijgen de huurder en de verhuurder ook hun informatie toegestuurd. Natuurlijk blijft de mogelijkheid bestaan om schriftelijk vragen te stellen. Ook dat kunt u doen door uw brief te zenden aan het bovengenoemd postadres.

Voorlichting in de regio

De meeste vragen zullen door het call center afgehandeld kunnen worden. Maar voor sommige zaken kan een huurder of verhuurder behoefte hebben aan persoonlijke voorlichting. In een aantal plaatsen in de regio worden inloopsprekuren gehouden; daarvoor hoeft u geen afspraak te maken en er zijn geen kosten aan verbonden (zie voor de locaties en tijden: www.huurcommissie.nl).

Beleidsnotities Huurcommissie

De Huurcommissie heeft voor sommige onderwerpen haar beleid vastgelegd in openbare beleidsnotities. Deze zijn alle te downloaden via www.huurcommissie.nl.

- **Handleiding bij het woningwaarderingsstelsel**
Het woningwaarderingsstelsel laat soms nog ruimte voor interpretatie. De Huurcommissie heeft in twee wegwijzers neergelegd hoe zij de verschillende onderdelen van het woningwaarderingsstelsel toepast:
 - Handleiding bij het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen

- Handleiding bij het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woningen (kamers)

- **Gebrekenboek**
Als de verhuurder ernstige onderhoudsgebreken niet verhelpt, kan de huurder de Huurcommissie om tijdelijke huurverlaging vragen. In het 'Gebrekenboek' is vastgelegd welke onderhoudsgebreken de Huurcommissie ernstig genoeg vindt voor huurverlaging.

- **Servicekostenbeleid Huurcommissie**
De Huurcommissie heeft haar beleid voor geschillen over servicekosten neergelegd in een landelijke beleidsnotitie: 'Servicekostenbeleid Huurcommissie'.

- **Monumentenbeleid Huurcommissie**
Voor monumentenwoningen geldt het woningwaarderingsstelsel en de daarbij behorende maximale huurprijsgrens niet. De Huurcommissie kan haar eigen beleid bepalen over hoe zij de maximale huurprijs voor monumentenwoningen berekent. De Huurcommissie houdt daarbij rekening met de kosten die de verhuurder heeft gemaakt voor de instandhouding van de monumentale waarde van de woning. De Huurcommissie heeft haar beleid hierover vastgelegd in de notitie 'Monumentenbeleid Huurcommissie'.

- **Huurverhoging na woningverbetering**
Voor de berekening van de redelijke huurverhoging na woningverbetering gelden andere regels dan bij 'gewone', jaarlijkse huurverhoging. De Huurcommissie moet beoordelen of de huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de gemaakte kosten ter verbetering van het woongerief. De Huurcommissie heeft haar beleid hierover vastgelegd in de notitie 'Beleid huurverhoging na woningverbetering'.

Meest gestelde vragen over huren

Via de website www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning vindt u

- antwoord op de meest gestelde vragen over allerlei huuronderwerpen: Huurverhoging, Bezwaar tegen de huurverhoging, Huurverlaging bij ernstige onderhoudsklachten, Woningwaarderingstelsel, Voorstel tot huurverlaging, Servicekosten, Onderhoud, Huurbescherming, All-in huur, Huurliberalisatie, Toetsing (aanvangs)huurprijs
- uitgebreide informatie over bezwaarprocedures bij de Huurcommissie, voorbeeldformulieren, modelbrieven (u wordt doorgelinkt met www.huurcommissie.nl)
- allerlei aanvullende informatie die u kunt downloaden

Meer informatie

Heeft u na lezing van deze Wegwijzer nog vragen en komt u er ook met de aanvullende informatie op de website niet uit, dan kun u zowel bij de Huurcommissie terecht als bij Postbus 51 (gratis) 0800 - 8051 (maandag tot en met vrijdag van 8.00 uur tot 20.00 uur).

Procedures bij de rechtbank

De Rijksoverheid brengt brochures uit die van belang zijn bij civiele procedures bij de rechter:

- Civiele procedure (deze brochure geeft informatie over de dagvaardingsprocedure; voor informatie over de verzoekschriftprocedure kunt u informeren bij de griffie van de rechtbank)

Deze brochure (en vele andere) kunt u aanvragen bij:

Postbus 51 infolijn. Tel. 0800-8051. Geopend op werkdagen van 8.00 tot 20.00 uur.

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 woningcorporaties, www.aedes.nl of tel. (035) 626 82 00

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

*BZK staat voor een goed functionerend openbaar bestuur,
een veilige samenleving en een overheid waar burgers op
kunnen vertrouwen. Daarmee borgen wij de kernwaarden
van onze democratie.*

Deze brochure is een uitgave van:

**Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties**

Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag

T XXXXXXXX (ma t/m vrij 9.00 – 21.00 uur)

13 september 2011 | B22 - 283454