

# Toetsing (aanvangs)huurprijs

**1 Augustus 2003- 1 juli 2004**

**Let op:** Deze tekst geldt voor huurovereenkomsten die ingaan op 1 augustus 2003 of later.

**Een nieuwe huurder wil misschien weten of hij niet te veel huur betaalt. In zo'n geval kan hij de huurcommissie laten beoordelen of de afgesproken huurprijs niet te hoog is. Op grond van de beoordeling van de huurcommissie kan de huurprijs vervolgens verlaagd worden. Deze regeling geldt alleen de eerste zes maanden na het ingaan van de nieuwe huurovereenkomst. De toets van de huurcommissie heeft betrekking op de kale huurprijs. De kale huur is doorgaans gescheiden van de overige kosten (zoals servicekosten). Is dat niet het geval, dan kan de huurder een andere procedure volgen. Zie hiervoor [www.vrom.nl/allinhuur](http://www.vrom.nl/allinhuur).**

## Waarom toetsing van de aanvangshuurprijs?

De huurder kan in principe samen met de verhuurder een huurprijs overeenkomen. Maar in de praktijk bepaalt de verhuurder de huurprijs. Als de huurder de huurprijs te hoog vindt, zal de verhuurder de woning of kamer aan een andere huurder verhuren. Daarom is in de wet geregeld dat nieuwe huurders ná het afsluiten van de huurovereenkomst de huurprijs kunnen laten toetsen door een onafhankelijke instantie: de huurcommissie.

## Wanneer kan de huurder van de toetsing gebruikmaken?

Iedereen die een nieuwe woning of kamer huurt, kan binnen zes maanden na ingang van het nieuwe huurcontract een toets bij de huurcommissie vragen. Als de huurovereenkomst bijvoorbeeld op 1 juni ingaat, kan de huurder tot en met 30 november een toets bij de huurcommissie vragen. Dit geldt voor huurwoningen van sociale verhuurders en van particuliere verhuurders, voor nieuwbouw en voor bestaande woningen, voor gesubsidieerde en vrije-sectorwoningen.

Er is een speciale regeling voor huurders van een particuliere verhuurder die binnen de eerste zes maanden na ingang van de huurovereenkomst huursubsidie aanvragen. De huurcommissie geeft dan een "Verklaring huurgegevens huursubsidie" af aan het ministerie van VRM. Als uit die verklaring blijkt dat de huurprijs te hoog is, dan start automatisch de procedure 'toetsing aanvangshuurprijs'.

Hoe bepaalt de huurcommissie de hoogte van de huurprijs? De maximale huurprijs hangt af van de kwaliteit van de woning of kamer. Deze kwaliteit kan met het woningwaarderingstelsel (ook wel puntensysteem genoemd) in punten worden uitgedrukt. Bij elk puntentotaal hoort een maximale huurprijs. Als de huurder de huurcommissie vraagt om de aanvangshuurprijs te toetsen, bepaalt de huurcommissie het puntentotaal van de woning of kamer, en daarmee de maximale huurprijs. De huurcommissie kijkt doorgaans ook naar de onderhoudstoestand van de woning of kamer. Als de onderhoudstoestand erg slecht is, kan de huurcommissie de huurprijs ook lager dan de maximale huurprijs vaststellen.

## Wat zijn de gevolgen van de uitkomst van de toetsing?

De huurprijs kan als gevolg van de toets alleen maar omlaag gaan of gelijk blijven! De verhuurder kan de huurovereenkomst ook niet opzeggen omdat de huurder de toets heeft aangevraagd. De huurder maakt immers gebruik van een recht dat hij als huurder heeft. Er zijn dus twee mogelijkheden:

### 1 De huurprijs blijkt te hoog te zijn

Als de overeengekomen huurprijs hoger is dan de maximale huurprijs, dan wordt de overeengekomen huurprijs verlaagd tot de maximale huurprijs. Die verlaging werkt dan terug tot de begindatum van de huurovereenkomst. Als de onderhoudstoestand van de woning of kamer erg slecht is, kan de huurcommissie de huurprijs tijdelijk nog verder verlagen (zie ook hieronder).

### 2 De huurprijs is niet te hoog

Als de overeengekomen huurprijs niet hoger is dan de maximale huurprijs, blijft de afgesproken huurprijs gelijk. De huurprijs gaat dus nooit omhoog door deze toets.

## Wat gebeurt er bij slecht onderhoud?

De huurprijs kan in het geval van ernstige gebreken tijdelijk tot onder de maximale huurprijs worden verlaagd. De verhuurder krijgt dan de mogelijkheid om de gebreken op te heffen. Na het opheffen van de gebreken kan de verhuurder de huurcommissie vragen de huurprijs weer op te trekken tot de huurprijs zoals deze was overeengekomen, of door de huurcommissie was vastgesteld. Deze verhoging kan pas ingaan op de eerste van de maand volgend op de maand waarin de gebreken zijn verholpen.



#### **Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**

Is de uitspraak van de huurcommissie bindend? De uitspraak van de huurcommissie is bindend voor de huurder en de verhuurder. De uitspraak vervalt echter als de huurder of de verhuurder bij de rechter een vordering tot huurprijsvaststelling indient. Zo'n vordering moet binnen acht weken na de verzenddatum van de huurcommissie-uitspraak bij de rechtbank zijn ingediend.

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

#### **Hoe vraagt de huurder een toetsing aan?**

- 1 De huurder moet gebruikmaken van het formulier voor het aanvragen van een toets van de aanvangshuurprijs. Dit formulier is verkrijgbaar bij het secretariaat van de huurcommissies en te downloaden op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) via publicaties/formulierenoverzicht op de homepage.
- 2 De huurcommissie moet het aanvraagformulier binnen zes maanden na het ingaan van de huurovereenkomst hebben ontvangen. Als de aanvraag later binnenkomt, kan de huurcommissie de aanvangshuurprijs niet meer toetsen. De huurder en de verhuurder moeten voor deze procedure € 11,00 aan leges betalen.

Als u een inkomen op bijstandsniveau hebt, kunt u in sommige gevallen vrijstelling van deze kosten vragen. De huurcommissie kan u hier meer over vertellen.

#### **Wat doet de huurder intussen met de huur?**

De huurder moet de overeengekomen huurprijs blijven betalen totdat de uitspraak van de huurcommissie onherroepelijk is geworden. Dat is acht weken na het verzenden van deze uitspraak. Tot die tijd hebben de huurder en de verhuurder immers nog de mogelijkheid een uitspraak van de rechter te vragen. Als de huurcommissie (of de rechter) de huurprijs lager vaststelt, kan de huurder het te veel betaalde bedrag later terugvragen van de verhuurder.

#### **Bestellen en informatie:**

Via [www.vrom.nl/](http://www.vrom.nl/) vindt u ook informatie over andere huuronderwerpen. Bovendien kunnen huurders en verhuurders er belangrijke formulieren, modelbrieven en brochures downloaden.

Voor vragen over de huurverhoging, onderhoud of servicekosten kunt u ook bellen met de afdeling publieksvoorlichting van VROM (070-3395050), of neem contact op met het secretariaat van de huurcommissies (0800-4887243). Het secretariaat van de huurcommissies houdt ook inloopsprekuren. Kijk voor een inloopsprekuren bij u in de regio op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).