



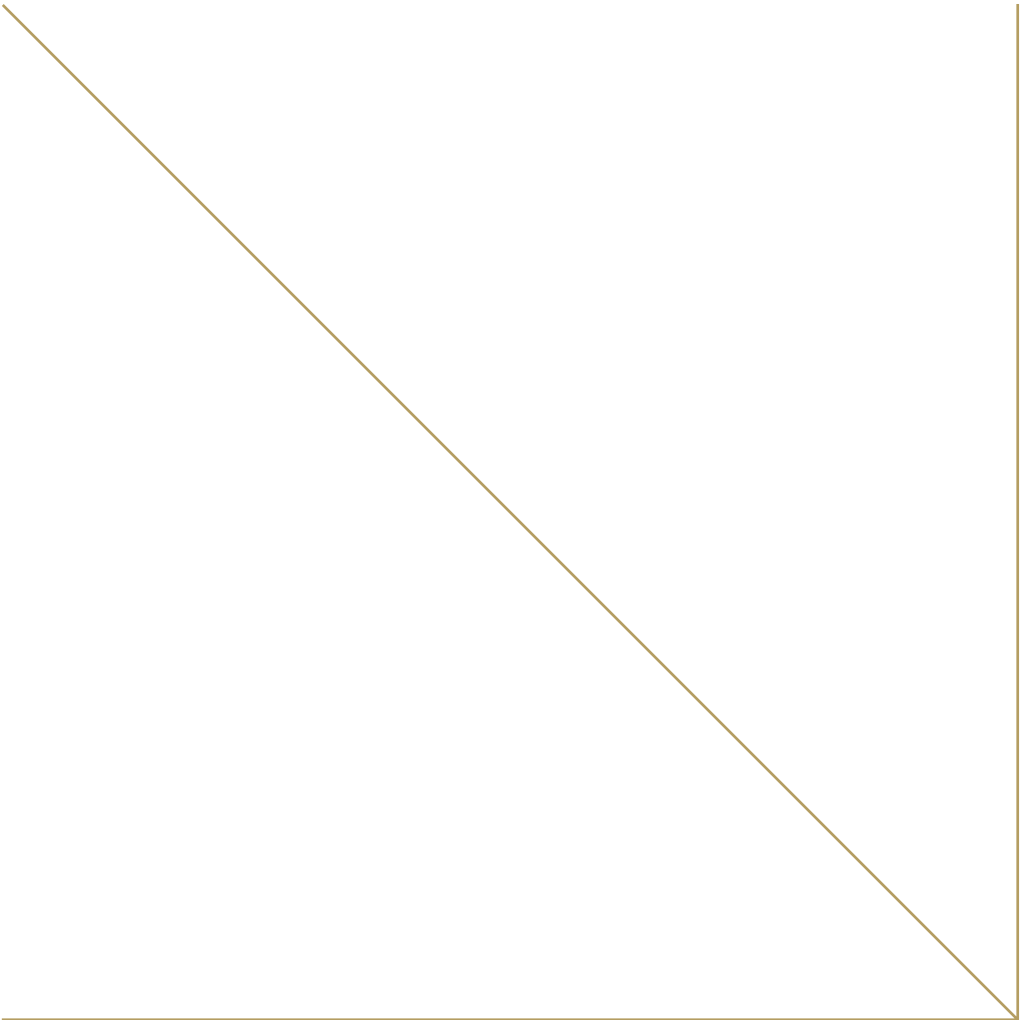
# Huur en verhuur van kamers 2008-2009







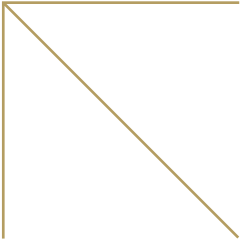
# Huur en verhuur van kamers 2008-2009





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>04</b>
<b>2</b>	<b>Afspraken over huren en verhuren</b>	<b>06</b>
2.1	Huurovereenkomst	06
2.2	Huurprijs	06
2.3	Overige afspraken	06
2.4	Hospitakamers	07
2.5	Verplichtingen huurder	07
2.6	Verplichtingen verhuurder	08
<b>3</b>	<b>Bepaling van de huurprijs</b>	<b>11</b>
3.1	Samenstelling totale prijs	11
3.2	Kale huurprijs	11
3.3	Puntentelling	12
3.4	Aftrekpunten	14
3.5	Servicekosten	14
<b>4</b>	<b>Huurverhoging en -verlaging</b>	<b>18</b>
4.1	Huurprijswijziging	18
4.2	Huurverhoging 2008-2009	18
4.3	Wijzigingsvoorstel	18
4.4	Huurverlaging vanwege puntenwaardering	19
4.5	Huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken	19
<b>5</b>	<b>Bezwaar maken</b>	<b>20</b>
5.1	Tegen huurverhoging of -verlaging	20
5.2	Bezwaarschrift	20
5.3	Verzoekschrift	21
5.4	De huurcommissie	22
5.5	De rechter	23
5.6	Huurverhoging na verbetering	23



5.7	Toetsing nieuwe huur	24
5.8	All in-huur	24
5.9	Servicekosten	25
5.10	Leges	25
<b>6</b>	<b>Beëindiging van de huur</b>	<b>27</b>
6.1	Huurbescherming	27
6.2	Opzegging door huurder	27
6.3	Opzegging door verhuurder	27
6.4	Hospitakamers	28
6.5	Onderhuur	28
6.6	Ontbinding bij wanprestatie	29
<b>7</b>	<b>Tabel maximale huurprijs- grenzen voor kamers</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Meer vragen over huren?</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Bereikbaarheid huurcommissies</b>	<b>39</b>



# 1. Inleiding

## **Wat vindt u in deze brochure?**

In de brochure *Huur en verhuur van kamers* vindt u antwoord op de meest gestelde vragen over kamerhuur, zoals bijvoorbeeld:

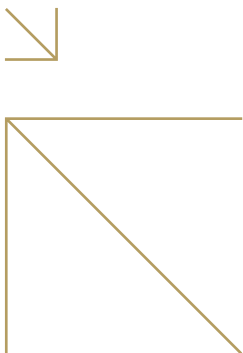
Wat is een redelijke huurprijs voor mijn kamer en hoe bepaal ik die? Wanneer is huurverhoging toegestaan? Wat valt er onder servicekosten? Wat zijn de gevolgen van inkomsten uit kamerverhuur voor de belastingen of voor een uitkering?

## **Voor wie is deze brochure bestemd?**

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

## **Onzelfstandige woonruimte**

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



## Inhoud

In hoofdstuk 2 komen de afspraken over huren en verhuren aan de orde. U vindt informatie over de afspraken die in een huurovereenkomst kunnen worden gemaakt, maar ook over de huurregels die gelden voor hospita-kamers. Bepaling van de huurprijs komt aan de orde in hoofdstuk 3. Er wordt aandacht besteed aan de wijze waarop u de maximale huurprijs met behulp van het puntenstelsel kunt vaststellen. Ook de servicekosten komen aan bod. In hoofdstuk 4 kunt u de regelgeving omtrent huurverhoging en -verlaging vinden, bijvoorbeeld wanneer een verhoging van de huur toegestaan is en wanneer niet. In hoofdstuk 5 vindt u informatie over de wijze waarop de huurder bezwaar kan maken tegen een huurverhoging.

Hierin wordt onder andere de rol van de huurcommissie en de rechter beschreven. In hoofdstuk 6 komt opzegging van de huur, en ook huurbescherming voor kamerbewoners aan bod. Achter in deze brochure vindt u het adres van de Huurcommissie en het informatie-nummer voor algemene vragen over huurbeleid. Voor uitgebreidere informatie over huurregels kunt u kijken op [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl); onder andere over de volgende onderwerpen: all in-huur, bezwaar tegen huurverhoging, voorstel tot huurverlaging,

servicekosten, onderhoud, huurbescherming, toetsing aanvangshuurprijs.

## 2. Afspraken over huren en verhuren

### 2.1 Huurovereenkomst

De huurder en verhuurder maken afspraken over de huur van de kamer. Zo moet onder andere de huurprijs vastgelegd worden, maar ook de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. Die afspraken vormen tezamen de huurovereenkomst. Het is het verstandigst, als deze afspraken schriftelijk worden vastgelegd. Een schriftelijke huurovereenkomst kan beide partijen veel narigheid besparen. Modelcontracten van een huurovereenkomst zijn verkrijgbaar bij de Nederlandse Woonbond (voor huurders) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoed Belang (voor verhuurders); via internet zijn ook huurcontracten te bestellen bij andere organisaties.

Een eenmaal gesloten huurovereenkomst kan niet eenzijdig (door alleen de huurder of verhuurder) worden gewijzigd; voor wijziging van het contract moeten huurder en verhuurder het eens zijn over de inhoud van de wijziging. Dit geldt ook als de eigendom van de woning wordt overgedragen, want in zo'n geval zet de nieuwe verhuurder de bestaande huurovereenkomst voort.

Voor huurverhogingen en huurverlagingen gelden aparte regels (zie hoofdstuk 4 en 5).

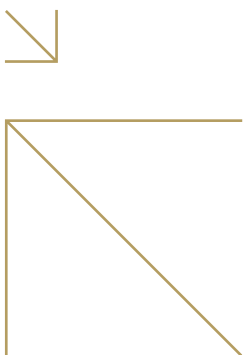
### 2.2 Huurprijs

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

### 2.3 Overige afspraken

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

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



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

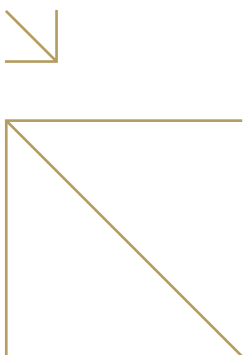
## 2.4 Hospitakamers

Een hospitakamer is een kamer die verhuurd wordt door iemand die in hetzelfde huis woont: de hospita is meestal de eigenaar/bewoner of de huurder van de woning. Is de hospita de huurder van de woning, dan is de huurder van de kamer de onderhuurder. Voor hospitakamers gelden bijzondere regels. Zo gelden de eerste negen maanden van een huurovereenkomst als proeftijd. Binnen deze negen maanden kan de verhuurder zonder opgave van reden de huur opzeggen. Wel moet hij een opzegtermijn van minimaal drie maanden aanhouden. Dat betekent dat als de verhuurder aan het einde van de negen maanden opzegt, met een opzegtermijn van drie

maanden, de totale huurtijd dan twaalf maanden is. Na afloop van deze negen maanden geldt voor kamerbewoners vrijwel de normale huurbescherming. Beëindiging van de huurovereenkomst buiten de wil van de huurder om kan dan alleen door tussenkomst van de rechter. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

## 2.5 Verplichtingen huurder

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



(zie [www.vrom.nl/huren](http://www.vrom.nl/huren)). De verhuurder kan niet ten nadele van de huurder van dat besluit afwijken.

## 2.6 Verplichtingen verhuurder

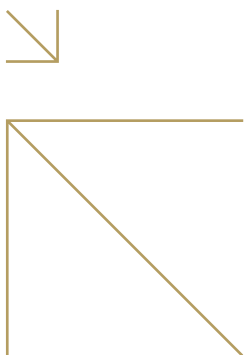
De verhuurder is verplicht om de woonruimte in goede staat van onderhoud aan de huurder in gebruik te geven. Verder moet hij het onderhoud en de noodzakelijke reparaties verrichten en de woonruimte daarmee in goede staat van onderhoud houden. De verhuurder moet de huurder ook het rustig woongenot verschaffen.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

### Aandachtspunten voor de huurder

- **toetsing nieuwe huur.** U kunt binnen de eerste zes maanden na de ingangsdatum van

de huurovereenkomst, de aanvangshuurprijs laten toetsen door de huurcommissie. Zie hiervoor 5.7.

- **onderhoudsplicht van de verhuurder.** Als u klachten heeft over het onderhoud van en de reparaties aan de woning, stel de verhuurder daarvan dan schriftelijk op de hoogte en vraag hem zijn onderhoudsverplichtingen na te komen. Heeft dit geen resultaat, dan kunt u de verhuurder een (aangetekende) brief sturen, waarin u de verhuurder nog een bepaalde termijn gunt om aan zijn verplichtingen te voldoen. Als ook dit geen effect heeft, kunt u aan de gemeente (bouw- en woningtoezicht) vragen de eigenaar te dwingen het noodzakelijk onderhoud te verrichten. Ook kunt u bij de rechter vorderen dat de verhuurder zijn onderhoudsverplichtingen nakomt; of u kunt zich door de rechter laten machtigen om de onderhoudsgebreken zelf te (laten) verhelpen, op kosten van de verhuurder. Een andere mogelijkheid is tijdelijke huurverlaging te vragen bij de huurcommissie (zie 4.5).
- **coöptatierecht.** In een huurovereenkomst kunt u met de verhuurder een coöptatierecht afspreken. Dit betekent dat u bij vertrek uit de kamer het recht hebt een opvolgende huurder voor te dragen. De verhuurder heeft vaak wel het recht om de



voorgedragen huurder te weigeren, maar hij moet daarvoor wel goede redenen hebben.

- **waarborgsom.** Veel verhuurders vragen een waarborgsom bij het aangaan van een huurovereenkomst. De waarborgsom geeft de verhuurder enige zekerheid voor het geval de huurder zijn verplichtingen niet nakomt (bijv. geen huur betaalt of de kamer bij het einde van de huurovereenkomst met gebreken oplevert). Wanneer de verhuurder geen schade heeft geleden door toedoen van de huurder, moet hij de waarborgsom bij het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.

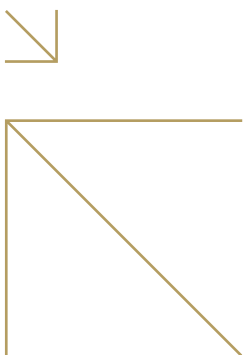
Er bestaat geen regel over hoe hoog de waarborgsom mag zijn, maar uit de rechtspraak komt het beeld naar voren dat de waarborgsom in ieder geval niet meer dan driemaal de aanvangshuurprijs (kale huurprijs) mag zijn. Een verhuurder hoeft geen rente over de waarborgsom aan de huurder te vergoeden tenzij hij dit is overeengekomen. Een waarborgsom is dus wat anders dan sleutelgeld. Sommige verhuurders vragen sleutelgeld; dat is een bedrag ineens dat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst moet betalen, anders gaat de woning/kamer aan hem voorbij. Dit is niet toegestaan, een verhuurder mag geen sleutelgeld vragen. De huurder kan dat geld alsnog terugvorderen.

Een waarborgsom is ook wat anders dan contractkosten. Contractkosten (ook wel verhuurkosten genoemd) zijn kosten die de verhuurder of zijn beheerder maakt bij het verhuren van een leeggekomen woning/kamer. Sleutelgeld, een te hoge waarborgsom of te hoge contractkosten leveren een onredelijk voordeel op voor de verhuurder en zijn niet toegestaan. U kunt een geschil over zulke kosten voorleggen aan de rechter. Voor meer informatie kunt u terecht bij de Huurcommissie.

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

#### Aandachtspunten voor de verhuurder

- **onderhoudsplicht.** U bent verplicht te zorgen voor het onderhoud van en de reparaties aan de woonruimte die u verhuurt.



- **onderhuurverbod.** Als u zelf huurder/bewoner bent van een woning en overweegt een kamer te verhuren, ga dan eerst na of in uw huurovereenkomst een verbod op onderverhuur is opgenomen. Als u volgens dat contract geen kamers mag onderverhuren, dan kunt u de huiseigenaar om ontheffing van deze bepaling vragen.
- **rustig woongenot.** U hebt de verplichting om de huurder het rustig woongenot te verschaffen. Dit betekent dat u de privacy van de huurder moet respecteren en dat u de kamer niet eigenmachtig en tegen de wil van de huurder mag betreden.
- **belasting.** De inkomsten uit kamerverhuur voor particulieren (hospitakamers) zijn tot een bepaald bedrag vrij van inkomstenbelasting; dit bedrag wordt jaarlijks vastgesteld. Informeer naar de vrijstelling voor het jaar 2005 bij de BelastingTelefoon (0800-0543). Deze vrijstelling geldt niet voor commerciële kamerverhuur, seizoensgebonden verhuur en verhuur van een hele woning.
- **huurtoeslag.** Wanneer u als huurder een kamer onderverhuurt en u ontvangt zelf huurtoeslag, dan wordt uw toeslagbedrag verlaagd. Met welk percentage hangt af van het deel van de woning dat onderverhuurd wordt. Bij de beoordeling van uw aanvraag voor huurtoeslag wordt de onderhuurder alleen als zodanig geaccepteerd, wanneer er een schriftelijke huurovereenkomst is. Is die er niet, dan wordt het inkomen en het vermogen van de onderhuurder meegenomen bij de berekening van de huurtoeslag. De onderhuurder wordt dan gezien als medebewoner.
- **uitkering.** Wanneer u een bijstandsuitkering ontvangt, dan kunt u voor het verhuren van een kamer gekort worden op uw uitkering. Informeer hierover bij de gemeentelijke sociale dienst.

## 3. Bepaling van de huurprijs

### 3.1 Samenstelling totale prijs

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

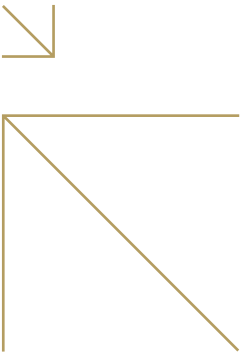
### 3.2 Kale huurprijs

Hoeveel er voor een kamer gevraagd kan worden, is afhankelijk van de kwaliteit van de kamer. De kwaliteit van de kamer wordt uitgedrukt in punten. Om te bepalen of de gevraagde huurprijs redelijk is, moet u dus eerst het puntental van de kamer kennen. Hoe hoger de kwaliteit van de kamer, des te meer punten de kamer krijgt. Op basis van het puntental wordt

de maximale huurprijs berekend. De kamer moet in principe worden gewaardeerd naar de toestand bij het ingaan van de huurovereenkomst. Verbeteringen of veranderingen die de huurder later zelf heeft aangebracht, tellen niet mee. Alleen wanneer de verhuurder hem daarvoor een vergoeding heeft gegeven of wanneer de verhuurder een duidelijke woningverbetering heeft aangebracht, kan de puntentelling plaatsvinden volgens de nieuwe toestand. In sommige gevallen geeft de puntentelling geen goede indicatie van de kwaliteit, bijvoorbeeld als het gaat om bijzondere bouwkundige voorzieningen of om een monumentaal pand.

### 3.3 Puntentelling

Met de puntentelling kunt u het puntental van een kamer bepalen en op basis daarvan de maximale huurprijs berekenen. Verschillende voorzieningen, zoals de grootte van een kamer, de aanwezigheid van een douche of toilet en het gebruik van een keuken worden in punten uitgedrukt. Op de volgende twee pagina's staat het aantal punten dat u per voorziening kunt berekenen. In dit schema staan ook de voorzieningen die extra punten opleveren. Voor (kleinere) ongemakken of minder gunstige aspecten kunt u punten aftrekken. In welke gevallen u die kunt aftrekken, vindt u in 3.4.



### 1. oppervlakte

- bij een vertrek of verblijfsruimte met schuin of verlaagd plafond geldt alleen het oppervlak waarvan de hoogte minstens 1,5 meter bedraagt
- de oppervlakte per vertrek wordt bij 0,5 m<sup>2</sup> of meer naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m<sup>2</sup> naar beneden

#### a. vertrekken

kamer(s) ..... m<sup>2</sup> (afronden)  
 ..... m<sup>2</sup> (afronden)  
 eigen keuken ..... m<sup>2</sup> (afronden) +  
 ..... m<sup>2</sup> x 5 punten =  
 .....

#### b. verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimte(n)

(minimaal 15 m<sup>2</sup>)

..... m<sup>2</sup> (afronden)  
 ..... m<sup>2</sup> (afronden)  
 ..... ..... m<sup>2</sup> (afronden) +  
 ..... m<sup>2</sup> x 5 punten =  
 ..... \*

### 2. verwarming

#### a. centrale verwarming

kamer(s) ..... m<sup>2</sup> (afronden)  
 ..... m<sup>2</sup> (afronden)  
 eigen keuken ..... m<sup>2</sup> (afronden) +  
 ..... m<sup>2</sup> x 0,75 punt =  
 .....

### b. gasaansluiting

#### + schoorsteen/rookafvoer

3 punten  
 .....

### 3. keuken

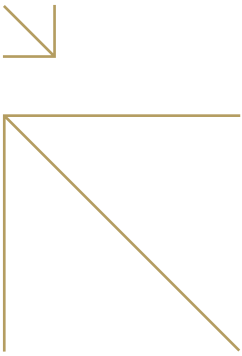
Een keuken is een ruimte of vertrek met een aanrecht van minstens 1 meter met onderkast, warm en koud water, en aansluitingen en plaatsingsmogelijkheid voor kooktoestel en koelkast. Voor de koelkast is een geaard stopcontact verplicht. Bovendien moet een ventilatiemogelijkheid aanwezig zijn.

#### a. eigen keuken

- apart 20 punten
- in eigen woonvertrek van 25 m<sup>2</sup> en meer 20 punten
- in eigen woonvertrek tussen 15 en 25 m<sup>2</sup> 10 punten
- in gemeenschappelijk vertrek 10 punten

#### b gemeenschappelijke keuken

- voor niet meer dan 5 wooneenheden 4 punten  
 .....



#### 4. toilet (binnen het woongebouw)

a. eigen wc 12 punten  
.....

b. gemeenschappelijke wc  
voor niet meer dan 5  
wooneenheden 2 punten  
.....

#### 5. wasgelegenheid

a. douche/bad

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

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

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

#### extra punten

a. thermostatische knoppen  
op cv-radiatoren 3 punten  
.....

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

- eigen buitenruimte van  
4 tot 10 m<sup>2</sup> 3 punten
- eigen buitenruimte,  
groter dan 10 m<sup>2</sup> 9 punten
- gemeenschappelijke  
buitenruimte van 4  
tot 10 m<sup>2</sup> 2 punten
- gemeenschappelijke  
buitenruimte groter  
dan 10 m<sup>2</sup> 6 punten  
.....

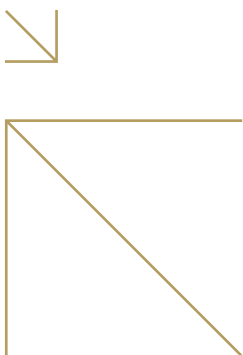
#### c. fietsenberging

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

puntentotaal volgens deze tabel

.....

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



### 3.4 Aftrekpunten

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

De aftrekpunten berekent u als volgt.

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

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

- als de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapkamer kleiner is dan  $10 \text{ m}^2$  ;
- als de woonruimte of wc alleen via een woon- of slaapkamer van andere bewoners te bereiken is;
- als de ruiten in het (hoofd)woonvertrek samen minder dan  $0,75 \text{ m}^2$  zijn;
- als het laagste raamkozijn van het hoofdvertrek meer dan 1.60 meter boven de vloer is;

- als zich tegenover het (grootste) raam van het (hoofd) woonvertrek binnen 5 meter een gevelwand bevindt.

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

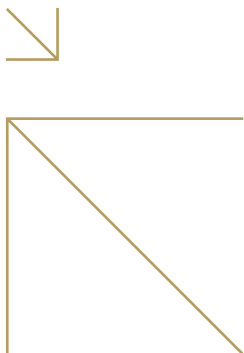
U kunt **20 punten** aftrekken als er geen warme maaltijden mogen worden klaargeemaakt.

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

### 3.5 Servicekosten

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

- gas, elektriciteit, water. Voor het verbruik van water, gas, elektriciteit of andere energie mag de verhuurder de reële kosten berekenen. Heeft de kamer geen aparte energiemeter, dan zal de verhuurder het verbruik moeten schatten. Ook mag de



verhuurder een vergoeding vragen voor het gebruik van een geiser/boiler;

- meubilering/stoffering. De verhuurder kan een gebruiksvergoeding vragen voor meubelen en stoffering. Per jaar kan hij circa 20% van de oorspronkelijke verkoopwaarde als kosten berekenen. Voor medegebruik (van bijvoorbeeld meubels of apparatuur in hal of keuken) kan een evenredig deel van het totaalbedrag worden gevraagd;
- overige leveringen en diensten. Afhankelijk van de gemaakte afspraken kunnen onder servicekosten ook vergoedingen vallen voor bijvoorbeeld het wassen van ramen, het stroomverbruik van een lift, portiekverlichting, huismeester, schoonmaken en tuinonderhoud. Voor dit soort diensten mogen de reële kosten worden berekend.

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

Zie voor meer informatie over de verschillende soorten servicekosten: [www.vrom.nl/huren](http://www.vrom.nl/huren).

### **Voorschotbedrag**

Meestal spreken de huurder en de verhuur-

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

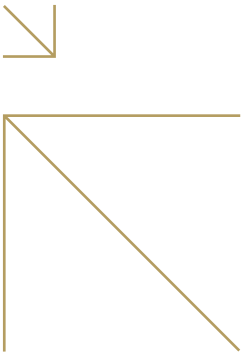
De huurder kan een te hoog voorschotbedrag voor servicekosten aan de Huurcommissie voor een toetsing voorleggen.

De Huurcommissie toetst dan de redelijkheid van het voorschotbedrag. Indien de huurcommissie vindt dat het voorschotbedrag aanzienlijk afwijkt van in het betreffende jaar te verwachten servicekosten, bepaalt de huurcommissie welk voorschotbedrag wel redelijk is.

De Huurcommissie doet alleen uitspraak over woonservicekosten, ze mag geen uitspraak doen over zogenoemde zorgservicekosten (zie ook 5.9).

### **Servicekostenoverzicht**

De verhuurder is verplicht de huurder jaarlijks een overzicht van de servicekosten te geven, ook wel afrekening genoemd. Ook bij beëindiging van de huurovereenkomst verstrekt de verhuurder de huurder een servicekostenoverzicht. Sinds 1 januari 2005



moet elke verhuurder een overzicht verstrekken over het kalenderjaar. Als de verhuurder rekeningen krijgt van toeleveranciers of ingehuurde bedrijven die over een andere periode gaan dan een kalenderjaar, kan de verhuurder alle kosten van bedoelde andere periode(n) meenemen in het overzicht van dat kalenderjaar. Bij beëindiging van de huur betreft het overzicht het tijdvak van het kalenderjaar dat op het moment van het einde van de huur verstreken is (beëindiging per 1 oktober: overzicht over januari t/m september). De termijn die de verhuurder heeft om een overzicht te verstrekken wordt aanzienlijk korter dan voorheen: tot 1 juli na het kalenderjaar waarover hij een overzicht moet verstrekken (voorbeeld: de verhuurder moet een overzicht over het kalenderjaar 2007 vóór 1 juli 2008 aan de huurder verstrekken). Meestal stelt de verhuurder een aanpassing van het voorschotbedrag voor, als hij de huurder het servicekostenoverzicht geeft. Overigens kan de aanpassing alleen maar doorgevoerd worden als de huurder het daarmee eens is, tenzij huurder en verhuurder iets anders hebben afgesproken. Het voorschotbedrag mag alleen maar verhoogd worden als het servicekostenoverzicht binnen de vereiste termijn is verstrekt. Het voorschotbedrag mag niet tussentijds worden verhoogd, ook al staat dat in de huurovereenkomst. Als de verhuurder het voorschotbedrag toch verhoogt,

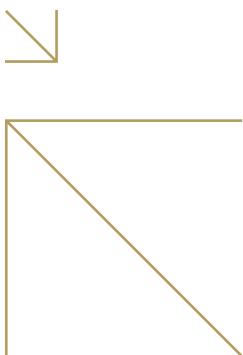
of als de huurder op grond van het jaarlijkse kostenoverzicht vindt dat hij een teveel aan voorschotbedragen heeft betaald, dan kan de huurder bezwaar maken tegen de hoogte van het voorschotbedrag bij de verhuurder.

### **Bezwaar tegen servicekostenoverzicht**

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

### **Aandachtspunten voor de huurder**

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



### Aandachtspunten voor de verhuurder

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

## 4. Huurverhoging en -verlaging

### 4.1 Huurprijswijziging

Het staat de huurder en verhuurder vrij om in samenspraak de huurprijs te wijzigen. Er is wel een aantal wettelijke bepalingen waaraan huurder en verhuurder zich moeten houden. Degene die de huurprijs wil wijzigen, maakt daarvoor een voorstel.

De huurprijs mag maar één keer per twaalf maanden worden verhoogd. Er zijn twee uitzonderingen. Als de verhuurder de huurverhoging elk jaar op 1 juli wil laten ingaan, dan mag hij binnen de eerste twaalf maanden van de huurovereenkomst de huurwijziging doorvoeren. Daarna moet er steeds een periode van twaalf maanden zitten tot de volgende huurwijziging. Huurverhogingen door woningverbeteringen mag de verhuurder naast de jaarlijkse huurverhogingen doorvoeren. Eigendomsoverdracht van de woning en dus van de verhuur is geen reden voor een extra huurverhoging tussendoor; de nieuwe verhuurder zet immers de bestaande huurovereenkomst voort.

Huurverlaging kan altijd worden voorgesteld en ingaan, ook al heeft er binnen twaalf maanden al een huurwijziging plaatsgevonden.

### 4.2 Huurverhoging 2006-2007

De huren van kamers mogen ieder jaar op 1 juli worden verhoogd, tenzij huurder en verhuurder een latere datum hebben afgesproken.

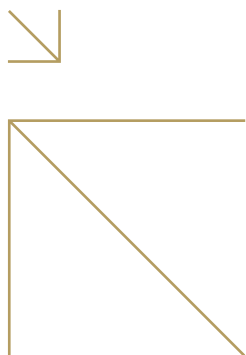
De huurverhoging per 1 juli 2008 wordt gebaseerd op de inflatie over het voorafgaande jaar (2007 1,6%). De maximale huurstijging per 1 juli 2008 bedraagt daarmee 1,6%.

### 4.3 Wijzigingsvoorstel

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

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

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



#### 4.4 Huurverlaging vanwege de puntenwaardering

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

#### 4.5 Huurverlaging bij ernstige onderhouds gebreken

Als de woonruimte ernstig achterstallig onderhoud of gebreken vertoont kan de huurder in aanmerking komen voor huurverlaging. De huurder moet de gebreken eerst schriftelijk melden aan de verhuurder. De verhuurder heeft dan zes weken de tijd om de gebreken te verhelpen. Als hij dat niet doet,

kan de huurder binnen zes maanden nadat hij de gebreken schriftelijk bij de verhuurder heeft gemeld, een verzoekschrift indienen bij de huurcommissie. De huurder hoeft dus niet meer te wachten tot de verhuurder een huurverhoging heeft voorgesteld. De huurcommissie kan de verhuurder niet dwingen om de gebreken of tekortkomingen op te heffen, maar de commissie kan wel besluiten dat de huurder huurverlaging krijgt. Deze huurverlaging is tijdelijk; hij gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurder de schriftelijke melding van de gebreken naar de verhuurder heeft verzonden en geldt totdat de gebreken zijn opgeheven. Deze procedure kost € 11; zie 5.10. Het formulier voor het verzoek aan de huurcommissie om tijdelijke huurverlaging is te downloaden op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) en is verkrijgbaar bij de Huurcommissie.

Voor meer informatie over deze procedure en over welke onderhoudsgebreken tot huurverlaging kunnen leiden: zie [www.vrom.nl/huren](http://www.vrom.nl/huren).

## 5. Bezwaar maken

### 5.1 Tegen huurverhoging of -verlaging

Meestal gaat het bij bezwaren tegen huurprijswijziging om een bezwaar van de huurder tegen een huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. Een huurder kan om verschillende redenen bezwaar hebben tegen een voorstel tot huurverhoging. Een huurprijs die te hoog wordt in verhouding tot de puntenwaarde van de kamer, kan voor de huurder een reden zijn om huurverhoging te weigeren. Bij een dergelijk bezwaar wordt uitgegaan van de puntentelling, dit doet de huurcommissie namelijk ook. Ook een overschrijding van het betreffende maximale huurverhogingspercentage (zie paragraaf 4.2) door de verhuurder kan een reden voor bezwaar zijn.

Bij ernstige onderhoudsgebreken kan de huurder alleen gebruik maken van de procedure van huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken (zie 4.5). De huurder kan gedurende het gehele jaar gebruik maken van deze procedure; de huurder hoeft hiervoor dus niet, zoals vroeger, te wachten tot de verhuurder een huurverhoging heeft voorgesteld.

Een verhuurder kan bezwaar maken tegen een voorstel tot huurprijsverlaging van de huurder. Een voorstel tot huurverlaging tot onder de maximale huurprijs wordt slechts

redelijk geacht tot aan die grens. Een bezwaar van de verhuurder dat zich richt tegen een verlaging tot onder die grens zal dan ook op grond van paragraaf 4.2 als gegrond worden aangemerkt.

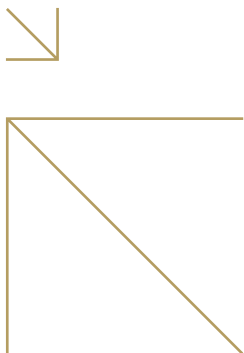
### 5.2 Bezwaarschrift

#### a) Bij huurverhoging

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

#### b) Bij huurverlaging

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



### 5.3 Verzoekschrift

#### a) Bij huurverhoging

Blijft de huurder bij zijn bezwaren en wil de verhuurder de huurverhoging toch doorvoeren, dan moet de verhuurder het geschil tijdig voorleggen aan de Huurcommissie. Hiervoor dient de verhuurder een speciaal verzoekschrift in, waarin hij de Huurcommissie verzoekt uitspraak te doen in het geschil.

Verzoekschriften zijn verkrijgbaar bij de Huurcommissie en te downloaden via [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl). Het verzoekschrift moet binnen zes weken na de voorgestelde huurverhogingsdatum bij de Huurcommissie zijn ingediend. De verhuurder stuurt (een kopie van) het verhogingsvoorstel en het bezwaarschrift van de huurder mee. Deze procedure kost € 11; zie 5.10. Wanneer de verhuurder het verzoekschrift niet (tijdig) indient, gaat de huurverhoging niet door. De verhuurder kan de huurder wel een nieuw voorstel doen met een latere ingangsdatum.

#### b) Bij huurverlaging

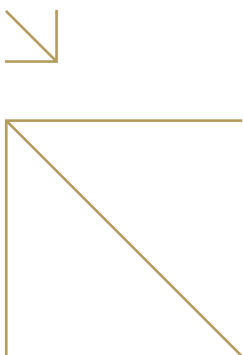
Als de verhuurder bezwaar maakt tegen een voorstel tot huurverlaging of als hij niet op het voorstel reageert, kan de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum een verzoekschrift bij de Huurcommissie indienen.

De huurder moet bij dit verzoekschrift (een kopie van) het verlagingvoorstel en een kopie van het eventuele bezwaarschrift van de verhuurder meesturen. Deze procedure kost € 11; zie 5.10.

Als huurder en verhuurder het alsnog met elkaar eens worden, is het altijd mogelijk een ingediend verzoek in te trekken. Ook als de Huurcommissie al met de zaak bezig is, maar nog geen uitspraak heeft gedaan. Alleen degene die het verzoekschrift heeft ingediend, kan de procedure stopzetten. Het reeds door de verzoekende partij betaalde legesbedrag wordt echter niet terugbetaald.

#### Aandachtspunten voor de huurder

- **puntenberekening.** Als de verhuurder de kamer niet, of volgens uw berekening onjuist heeft gewaardeerd, dan is het verstandig om zelf een puntenberekening bij het bezwaarschrift te voegen.
- **huurverhoging.** Als u wel de huurverhoging betaalt, en niet (tijdig) een bezwaarschrift heeft ingediend, dan wordt ervan uitgegaan dat u instemt met de huurverhoging. De huurverhoging is dan legitiem totstandgekomen. Hebt u wel en tijdig een bezwaarschrift ingediend, en de Huurcommissie vindt de verhoging niet redelijk, dan kunt u het te veel betaalde bedrag terugvragen.



- **huurverhogingsbedrag.** Als de Huurcommissie uw bezwaar afwijst, moet u de huurverhoging meestal alsnog vanaf de voorgestelde ingangsdatum betalen. U doet er daarom verstandig aan om elke maand het huurverhogingsbedrag te reserveren.

### **Rappelbrief.**

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

Als de huurcommissie uw verzoek niet (tijdig) ontvangt, dan geldt de huurverhoging als overeengekomen.

### **Aandachtspunten voor de verhuurder**

U moet zelf rappelleren bij huurders die geen bezwaarschrift hebben ingediend, maar de huurverhoging ook niet betalen. U moet de huurder dan binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum per aangetekende brief verzoeken te reageren op het huurverhogingsvoorstel.

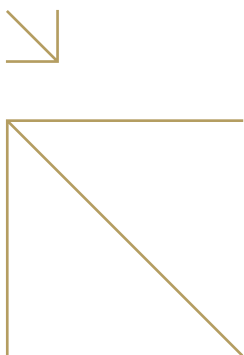
De huurder moet vervolgens zijn bezwaren binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum met een verzoekschrift om een uitspraak inleveren bij de Huurcommissie. De huurcommissie zal u in dat geval daarover berichten.

Als de huurder zijn verzoekschrift niet of niet tijdig indient bij de huurcommissie, dan wordt de huurverhoging als overeengekomen beschouwd.

Wanneer u de rappelbrief niet tijdig verstuurt, dan hoeft de huurder de huurverhoging (nog) niet te betalen. U kunt dan wel een nieuw voorstel doen met een latere ingangsdatum.

## **5.4 De Huurcommissie**

Na ontvangst van een verzoekschrift gaat de voorzitter van de Huurcommissie na of er een onderzoek moet worden ingesteld door een medewerker van de Huurcommissie. Bij een onderzoek in de woning mag de verhuurder aanwezig zijn. De huurder kan dat echter weigeren. Na het onderzoek krijgen huurder en verhuurder een rapport van het onderzoek en een uitnodiging om de zitting van de commissie bij te wonen. Op de zitting kunnen huurder en verhuurder de commissie desgewenst nader informeren. Als de Huurcommissie het voorstel tot verhoging of verlaging niet



redelijk vindt, geeft zij in haar uitspraak aan welke wijziging zij wel redelijk acht. De Huurcommissie kan ook uitspreken dat het niet redelijk is de huurprijs te wijzigen.

De voorzitter van de Huurcommissie kan in sommige gevallen zelfstandig beslissen dat bepaalde bezwaren tegen huurverhoging ongegrond zijn, zonder dat eerst een onderzoek in de woning en een zitting worden gehouden. Bijvoorbeeld wanneer de bezwaren niet de woonruimte betreffen, of wanneer ze te laat zijn ingediend. Maakt de voorzitter van deze bevoegdheid gebruik, dan hebben huurder en verhuurder drie weken na verzending van de uitspraak van de voorzitter de tijd om alsnog bij de Huurcommissie schriftelijk tegen het besluit van de voorzitter in 'verzet' te gaan. Is de Huurcommissie van mening dat dit 'verzet' ongegrond is, dan kan de huurder zich binnen acht weken tot de rechter wenden. Ook de verhuurder heeft de mogelijkheid van verzet als b.v. het verzoekschrift van de verhuurder door de voorzitter niet onvankelijk wordt verklaard.

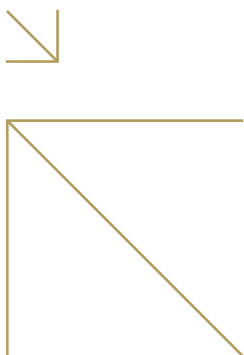
### 5.5 De rechter

De uitspraak van de huurcommissie is "bindend", tenzij de huurder of de verhuurder

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

### 5.6 Huurverhoging na verbetering

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



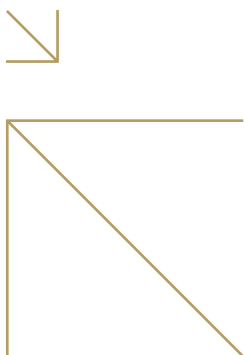
## 5.7 Toetsing nieuwe huur

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

## 5.8 All in-huur

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

Ook de verhuurder kan de Huurcommissie verzoeken de all in-prijs te splitsen in een kale huurprijs en bijkomende (woonservice) kosten, maar alleen als de all in-prijs lager is dan 55% van de maximale huurprijs van de kamer. Als de Huurcommissie van oordeel is dat inderdaad een all in-prijs is overeengekomen, bepaalt de Huurcommissie dat 80% van de all in-prijs de kale huurprijs is en dat de



overige 20% van de all in-prijs het voorschotbedrag voor de servicekosten (= woonservicekosten) is. Het totale huurbedrag wijzigt door deze procedure dus niet; tenzij de huurder en verhuurder ook zorgservice zijn overeengekomen, want daarvoor is dan geen voorschotbedrag bepaald.

### 5.9 Servicekosten m.b.t. het wonen

Onenigheid over de servicekosten kan een reden zijn om de Huurcommissie in te schakelen. Bijvoorbeeld wanneer de huurder vindt dat hij te veel servicekosten heeft betaald of als de verhuurder niet (tijdig) een afrekening heeft verstrekt. Voordat de huurder een verzoek indient bij de Huurcommissie moet hij (eventueel samen met de medehuurlers) proberen met de verhuurder tot overeenstemming te komen. De verhuurder kan bij zo'n overleg nota's en rekeningen tonen. Worden huurder(s) en verhuurder het niet met elkaar eens, dan kan één van beiden de Huurcommissie inschakelen. De Huurcommissie doet uitspraak over de betalingsverplichting van de huurder. De huurder en de verhuurder zijn 'gebonden' aan die uitspraak, tenzij één van hen binnen acht weken na verzending van de uitspraak een vordering indient bij de rechter. De procedure bij de

Huurcommissie kost € 11; zie 5.10.

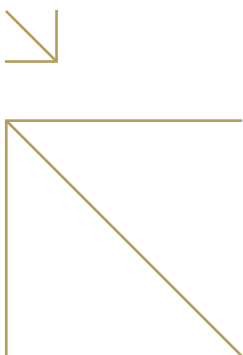
In het kader van procedures bij Huurcommissies wordt onder 'servicekosten' enkel woonservicekosten verstaan: de vergoeding voor in verband met de bewoning van de kamer geleverde zaken en diensten. De zogenaamde zorgservicekosten bijvoorbeeld vallen buiten dit begrip servicekosten, het zijn andere bijkomende kosten.

De Huurcommissie mag alleen maar uitspraak doen over de woonservicekosten; geschillen over andere bijkomende servicekosten kunnen alleen aan de rechter worden voorgelegd.

In een algemene maatregel van bestuur (Besluit) worden zaken en diensten aangewezen waarvan de vergoeding moet worden aangemerkt als (woon)servicekosten (zie [www.vrom.nl/huren](http://www.vrom.nl/huren)).

### 5.10 Leges

Voor (bijna) alle procedures bij de huurcommissie moet de indiener van een verzoek een voorschot aan leges van € 11 betalen. Hij krijgt daarvoor vier weken de tijd; d.w.z. dat het legesbedrag binnen vier weken na de verzenddatum van de ontvangstbevestiging van het verzoekschrift (met acceptgiro) op



de rekening van de Huurcommissie moet zijn bijgeschreven.

De Huurcommissie bepaalt in de uitspraak of de indiener van het verzoek uiteindelijk inderdaad leges is verschuldigd. Als hij geen leges is verschuldigd, krijgt hij het voorschot weer terug. De Huurcommissie kan ook bepalen dat de indiener van het verzoek de helft van de leges moet betalen. In dat geval krijgt hij de helft van het betaalde voorschot terug.

Betaalt de indiener van het verzoekschrift geen voorschot, dan wordt het verzoekschrift niet in behandeling genomen. De indiener blijft dan echter wel de leges verschuldigd.

### **Vrijstelling van leges**

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

- een bijstandsuitkering krijgt;
- een geldende toeslagbeschikking heeft waaruit blijkt dat het (gezins)inkomen niet hoger is dan het minimum inkomensijkpunt van de Wet op de Huurtoeslag.

Indieners van verzoeken die hiervoor in aanmerking denken te komen, moeten een verzoek tot vrijstelling indienen bij de voorzitter van de Huurcommissie. Het verzoek moet binnen de genoemde (betaal)termijn van vier weken na ontvangstbevestiging van het verzoekschrift ontvangen zijn.

## 6. Beëindiging van de huur

### 6.1 Huurbescherming

Op de (ver)huur van kamers is de huurbescherming van toepassing. Een huurovereenkomst eindigt alleen door (geldige) opzegging van de huurder, niet door eenzijdige opzegging door de verhuurder. Heeft de verhuurder opgezegd en gaat de huurder akkoord, dan eindigt de huurovereenkomst. Gaat de huurder niet akkoord, dan kan alleen door tussenkomst van de rechter de huurovereenkomst beëindigd worden.

Een huurovereenkomst die voor een vaste periode is aangegaan, eindigt niet vanzelf als die periode verstreken is. Voor beëindiging van zo'n huurovereenkomst is opzegging van de huur door huurder of verhuurder nodig; daarbij zijn ze wel gebonden aan de overeengekomen vaste periode.

Voor opzegging gelden er voor huurder en verhuurder bepaalde wettelijke regels. Voor huurders van hospitakamers en voor onderhuurders gelden overigens gedeeltelijk andere regels (zie 6.4).

### 6.2 Opzegging door huurder

De huurovereenkomst eindigt door (geldige) opzegging van de huurder (zie hierna bij aan-

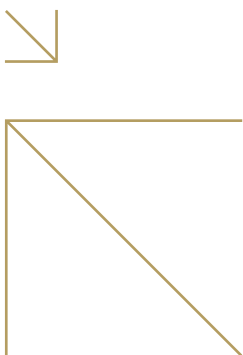
dachtspunten voor de huurder). De huurder van een kamer kan de huurovereenkomst opzeggen met een minimale termijn die gelijk is aan de betaaltermijn maar met een maximum van drie maanden als verplichte termijn. Als de huurovereenkomst voor een bepaalde tijd is gesloten, dan kan de huurder niet opzeggen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

### 6.3 Opzegging door verhuurder

De huurovereenkomst eindigt niet door opzegging van de verhuurder. Alleen als de huurder schriftelijk instemt met de opzegging van de verhuurder, eindigt de huurovereenkomst. Stemt de huurder niet in, dan kan alleen de rechter de huurovereenkomst beëindigen.

De verhuurder kan de huur dan alleen maar opzeggen op grond van één van de volgende redenen. Andere redenen zal de rechter buiten beschouwing laten:

- als de huurder zich niet als een goede huurder gedraagt;
- als de huurovereenkomst voor een bepaalde tijd is aangegaan en in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgesproken dat de verhuurder of de vorige kamerhuurder de kamer daarna weer zelf gaat bewonen;



- als de huurder niet instemt met een redelijk aanbod tot een nieuwe huurovereenkomst, tenzij dit aanbod een huurverhoging of verhoging van servicekosten inhoudt (want daar gelden aparte regels voor, zie hoofdstuk 4 en 5);
- als de verhuurder de kamer dringend nodig heeft voor eigen gebruik; als dringend eigen gebruik wordt ook verstaan: het na studiebeëindiging opnieuw verhuren aan een nieuwe student van een woning die specifiek bestemd is voor studentenhuysvesting (zogenoemde campulcontracten); (een opvolgende verhuurder kan dringend eigen gebruik alleen gebruiken als hij ten minste drie jaar geleden aan de huurder heeft gemeld dat hij de nieuwe verhuurder is);
- als de verhuurder een bepaald op het pand rustend bestemmingsplan wil uitvoeren.

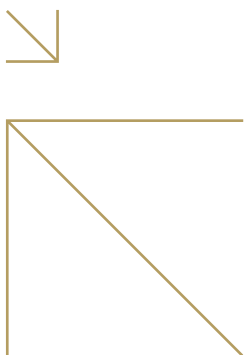
## 6.4 Hospitakamers

Voor hospitakamers gelden gedeeltelijk andere regels. Zo mag de hospita binnen de eerste negen maanden de huur zonder opgave van reden opzeggen. Wel geldt er in die situatie een opzeggingstermijn van minimaal drie maanden. Huurders van hospitakamers hebben de eerste negen maanden dus geen huurbescherming. Na negen maanden geldt

voor de huurder vrijwel dezelfde huurbescherming als voor andere kamerhuurders, en moet de hospita gegronde redenen hebben om de huur op te zeggen. Beëindiging van de huurovereenkomst buiten de wil van de huurder om kan dan alleen door tussenkomst van de rechter. Voor een hospitakamer geldt na de eerste negen maanden van het huurcontract wel een extra reden voor opzegging: als de belangen van de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen zwaarder wegen dan de belangen van de huurder om die voort te zetten.

## 6.5 Onderhuur

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

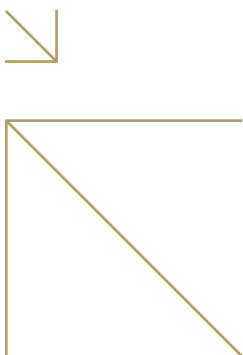


## 6.6 Ontbinding bij wanprestatie

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

### Aandachtspunten voor de huurder

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

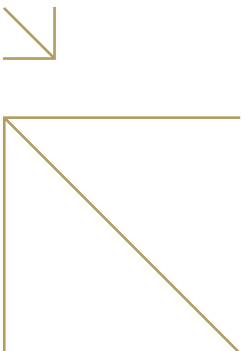


### Aandachtspunten voor de verhuurder

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

## 7. Tabel maximale huurprijs grenzen voor kamers

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2008									
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
1	1,80	23	41,02	45	80,23	67	119,44	89	158,65
2	3,58	24	42,80	46	82,01	68	121,23	90	160,44
3	5,37	25	44,59	47	83,80	69	123,02	91	162,23
4	7,16	26	46,37	48	85,59	70	124,79	92	164,02
5	8,94	27	48,16	49	87,38	71	126,58	93	165,79
6	10,73	28	49,94	50	89,15	72	128,36	94	167,58
7	12,51	29	51,73	51	90,94	73	130,14	95	169,37
8	14,30	30	53,50	52	92,72	74	131,93	96	171,16
9	16,09	31	55,28	53	94,51	75	133,72	97	172,93
10	17,87	32	57,07	54	96,29	76	135,49	98	174,71
11	19,62	33	58,83	55	98,07	77	137,28	99	176,49
12	21,41	34	60,62	56	99,84	78	139,05	100	178,28
13	23,20	35	62,41	57	101,62	79	140,84	101	180,05
14	24,98	36	64,19	58	103,41	80	142,61	102	181,83
15	26,78	37	65,97	59	105,19	81	144,40	103	183,62
16	28,54	38	67,76	60	106,97	82	146,19	104	185,40
17	30,33	39	69,55	61	108,76	83	147,96	105	187,19
18	32,12	40	71,33	62	110,54	84	149,75	106	188,97
19	33,91	41	73,12	63	112,32	85	151,53	107	190,76
20	35,68	42	74,88	64	114,11	86	153,32	108	192,55
21	37,46	43	76,66	65	115,90	87	155,10	109	194,31
22	39,23	44	78,44	66	117,68	88	156,88	110	196,10

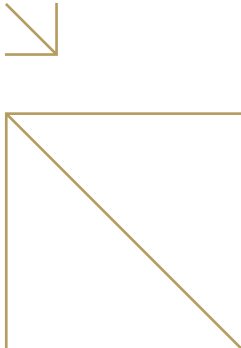


Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
111	197,87	133	237,10	155	276,31	177	315,52	199	338,41
112	199,65	134	238,88	156	278,09	178	317,31	200	339,34
113	201,44	135	240,65	157	279,87	179	319,08	201	340,26
114	203,22	136	242,44	158	281,65	180	320,87	202	341,19
115	205,00	137	244,22	159	283,44	181	321,79	203	342,11
116	206,79	138	246,02	160	285,23	182	322,72	204	343,02
117	208,58	139	247,80	161	287,00	183	323,64	205	343,95
118	210,37	140	249,58	162	288,78	184	324,57	206	344,86
119	212,14	141	251,35	163	290,56	185	325,49	207	345,80
120	213,92	142	253,13	164	292,35	186	326,41	208	346,72
121	215,70	143	254,92	165	294,13	187	327,32	209	347,65
122	217,49	144	256,71	166	295,90	188	328,26	210	348,56
123	219,25	145	258,47	167	297,69	189	329,17	211	349,49
124	221,04	146	260,26	168	299,47	190	330,10	212	350,41
125	222,82	147	262,05	169	301,26	191	331,02	213	351,34
126	224,61	148	263,84	170	303,05	192	331,95	214	352,26
127	226,40	149	265,61	171	304,81	193	332,86	215	353,18
128	228,18	150	267,41	172	306,60	194	333,79	216	354,10
129	229,97	151	269,17	173	308,39	195	334,72	217	355,02
130	231,75	152	270,96	174	310,18	196	335,64	218	355,95
131	233,52	153	272,73	175	311,94	197	336,56	219	356,88
132	235,30	154	274,52	176	313,74	198	337,49	220	357,81

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
221	358,72	243	379,03	265	399,34	287	419,65	309	439,96
222	359,65	244	379,96	266	400,27	288	420,58	310	440,89
223	360,57	245	380,88	267	401,19	289	421,50	311	441,82
224	361,50	246	381,80	268	402,12	290	422,43	312	442,74
225	362,40	247	382,72	269	403,03	291	423,34	313	443,66
226	363,34	248	383,65	270	403,96	292	424,27	314	444,58
227	364,25	249	384,57	271	404,88	293	425,19	315	445,50
228	365,17	250	385,49	272	405,79	294	426,11	316	446,41
229	366,10	251	386,41	273	406,73	295	427,04	317	447,35
230	367,03	252	387,34	274	407,64	296	427,96	318	448,26
231	367,94	253	388,25	275	408,57	297	428,88	319	449,18
232	368,88	254	389,19	276	409,50	298	429,81	320	450,11
233	369,79	255	390,10	277	410,42	299	430,73	321	451,03
234	370,72	256	391,03	278	411,34	300	431,66	322	451,96
235	371,63	257	391,94	279	412,27	301	432,58	323	452,87
236	372,57	258	392,88	280	413,19	302	433,51	324	453,82
237	373,48	259	393,79	281	414,11	303	434,42	325	454,72
238	374,41	260	394,73	282	415,03	304	435,35	326	455,66
239	375,32	261	395,63	283	415,96	305	436,27	327	456,57
240	376,25	262	396,58	284	416,89	306	437,20	328	457,51
241	377,18	263	397,48	285	417,81	307	438,12	329	458,41
242	378,11	264	398,43	286	418,74	308	439,05	330	459,36

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
331	460,26	353	480,57	375	500,90	397	521,21	419	541,51
332	461,20	354	481,51	376	501,82	398	522,14	420	542,44
333	462,11	355	482,42	377	502,75	399	523,06	421	543,35
334	463,05	356	483,36	378	503,67	400	523,99	422	544,29
335	463,96	357	484,27	379	504,60	401	524,90	423	545,20
336	464,88	358	485,20	380	505,50	402	525,80	424	546,13
337	465,81	359	486,12	381	506,45	403	526,75	425	547,06
338	466,72	360	487,04	382	507,35	404	527,65	426	547,97
339	467,65	361	487,96	383	508,30	405	528,59	427	548,90
340	468,57	362	488,89	384	509,20	406	529,50	428	549,82
341	469,50	363	489,81	385	510,13	407	530,44	429	550,76
342	470,42	364	490,73	386	511,04	408	531,35	430	551,68
343	471,35	365	491,66	387	511,99	409	532,30	431	552,60
344	472,27	366	492,59	388	512,90	410	533,20	432	553,52
345	473,20	367	493,51	389	513,84	411	534,14	433	554,45
346	474,13	368	494,44	390	514,76	412	535,05	434	555,36
347	475,04	369	495,36	391	515,67	413	535,98	435	556,29
348	475,98	370	496,28	392	516,60	414	536,90	436	557,21
349	476,89	371	497,21	393	517,52	415	537,83	437	558,13
350	477,82	372	498,13	394	518,45	416	538,75	438	559,06
351	478,72	373	499,05	395	519,36	417	539,66	439	559,98
352	479,67	374	499,98	396	520,29	418	540,60	440	560,91

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
441	561,83	463	582,14	485	602,45	507	622,76	529	643,07
442	562,75	464	583,07	486	603,38	508	623,68	530	644,00
443	563,67	465	583,99	487	604,30	509	624,60	531	644,91
444	564,60	466	584,92	488	605,23	510	625,52	532	645,83
445	565,52	467	585,83	489	606,13	511	626,45	533	646,77
446	566,44	468	586,74	490	607,05	512	627,37	534	647,68
447	567,38	469	587,68	491	607,99	513	628,31	535	648,62
448	568,28	470	588,60	492	608,91	514	629,22	536	649,53
449	569,23	471	589,55	493	609,83	515	630,14	537	650,46
450	570,14	472	590,44	494	610,76	516	631,07	538	651,38
451	571,07	473	591,39	495	611,69	517	632,00	539	652,32
452	571,98	474	592,29	496	612,60	518	632,91	540	653,22
453	572,92	475	593,24	497	613,54	519	633,84	541	654,17
454	573,83	476	594,14	498	614,45	520	634,76	542	655,07
455	574,76	477	595,08	499	615,37	521	635,68	543	656,00
456	575,68	478	595,98	500	616,29	522	636,61	544	656,92
457	576,60	479	596,92	501	617,22	523	637,53	545	657,85
458	577,52	480	597,83	502	618,13	524	638,45	546	658,76
459	578,45	481	598,77	503	619,06	525	639,37	547	659,69
460	579,38	482	599,69	504	619,98	526	640,30	548	660,61
461	580,29	483	600,60	505	620,91	527	641,22	549	661,53
462	581,22	484	601,53	506	621,84	528	642,16	550	662,45



Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
551	663,38	573	683,70	595	704,01	617	724,31	639	744,64
552	664,31	574	684,62	596	704,95	618	725,25	640	745,55
553	665,22	575	685,56	597	705,85	619	726,16	641	746,48
554	666,16	576	686,48	598	706,78	620	727,10	642	747,41
555	667,08	577	687,40	599	707,70	621	728,01	643	748,33
556	668,00	578	688,32	600	708,62	622	728,94	644	749,25
557	668,93	579	689,25	601	709,54	623	729,85	645	750,18
558	669,85	580	690,16	602	710,47	624	730,79	646	751,10
559	670,77	581	691,07	603	711,39	625	731,70	647	752,01
560	671,69	582	692,00	604	712,32	626	732,64	648	752,94
561	672,62	583	692,92	605	713,24	627	733,55	649	753,86
562	673,54	584	693,85	606	714,16	628	734,48	650	754,79
563	674,48	585	694,78	607	715,07	629	735,38	651	755,70
564	675,39	586	695,70	608	716,01	630	736,33	652	756,64
565	376,31	587	696,61	609	716,93	631	737,24	653	757,54
566	677,22	588	697,54	610	717,86	632	738,16	654	758,48
567	678,16	589	698,46	611	718,78	633	739,09	655	759,40
568	679,07	590	699,39	612	719,70	634	740,01	656	760,33
569	680,01	591	700,30	613	720,62	635	740,93	657	761,25
570	680,92	592	701,24	614	721,55	636	741,86	658	762,18
571	681,85	593	702,15	615	722,46	637	742,79	659	763,10
572	682,76	594	703,08	616	723,41	638	743,71	660	764,03

\* maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 0,91 (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 € 833,77 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
661	764,95	683	785,25	705	805,56	727	825,88	749	846,19
662	765,87	684	786,17	706	806,48	728	826,80	750	847,11
663	766,79	685	787,09	707	807,41	729	827,72	>750	*
664	767,70	686	788,02	708	808,33	730	828,63		
665	768,64	687	788,84	709	809,26	731	829,57		
666	769,56	688	789,87	710	810,17	732	830,48		
667	770,48	689	790,78	711	811,10	733	831,42		
668	771,40	690	791,72	712	812,03	734	832,34		
669	772,32	691	792,63	713	812,94	735	833,26		
670	773,24	692	793,57	714	913,88	736	834,18		
671	774,17	693	794,48	715	814,79	737	835,11		
672	775,09	694	795,41	716	815,72	738	836,03		
673	776,00	695	796,31	717	816,62	739	836,94		
674	776,94	696	797,25	718	817,57	740	837,88		
675	777,85	697	798,16	719	818,47	741	838,80		
676	778,78	698	799,10	720	819,41	742	839,73		
677	779,71	699	800,00	721	820,33	743	840,65		
678	780,63	700	800,95	722	821,27	744	841,58		
679	781,55	701	801,87	723	822,18	745	842,48		
680	782,49	702	802,80	724	823,12	746	843,42		
681	783,40	703	803,72	725	824,03	747	844,34		
682	784,33	704	804,64	726	824,96	748	845,27		

## 8. Meer vragen over huren?

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

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

### **Telefonisch vragen stellen**

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

## 9. Bereikbaarheid Huurcommissie

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

De huurcommissie wordt ondersteund door een secretariaat vanuit een centraal kantoor.

Via [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) vindt u

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

### Telefonische bereikbaarheid

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

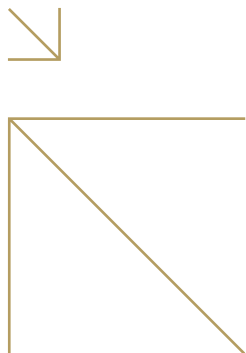
telefoonnummer: 0800 - 4887243.

U kunt bij de Huurcommissie terecht met vragen over:

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

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

Telefonische vragen worden zoveel mogelijk direct beantwoord en afgehandeld.



### **Voorlichting in de regio**

Voor sommige zaken kan een huurder of verhuurder behoefte hebben aan persoonlijke voorlichting of uitleg. In een aantal plaatsen kunt u daarvoor op een inloopspreekuur terecht. U hoeft daarvoor geen afspraak te maken en er zijn geen kosten aan verbonden (zie voor de locaties en tijden: [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)).

### **Postadres**

U kunt ook schriftelijk vragen stellen. Dat kunt u doen door uw brief te zenden aan: Huurcommissie  
Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

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

### **Bestellen en algemene vragen**

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

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

### **Belangenverenigingen**

Huurders: Nederlandse Woonbond  
Ledenservice: [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) of tel. (020) 551 77 55

### **Particuliere verhuurders:**

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

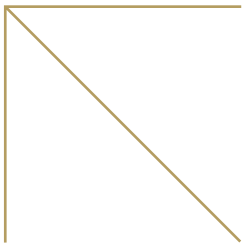
### **Institutionele verhuurders:**

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

### **Sociale verhuurders:**

Aedes vereniging van wooncorporaties, [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl) of tel. (035) 626 82 00

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







Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

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

**Nederland is klein. Denk groot.**

