

PUNT VAN DE HUUR 2019

PUNT VAN DE HUUR 2019

COLOFON

Punt van de Huur is een uitgave van !WOON. De brochure is bedoeld voor nieuwe medewerkers, stagiaires en vrijwilligers bij de woonsprekuren, leden van bewonerscommissies en huurdersorganisaties en andere actieve huurders.

!WOON

**Nieuwezijds Voorburgwal 32,
1012 RZ Amsterdam**

Tekst: Tjerk Dalhuisen en collega's van team Stadsbrede Diensten.
Opmerkingen of suggesties graag naar t.dalhuisen@wooninfo.nl
Vormgeving: Lila Design

Amsterdam, juli 2019

INHOUDSOPGAVE

5	Voorwoord	
7	Hoofdstuk 1	Het recht van de huurder
10	Hoofdstuk 2	Woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte
	2.1	Oppervlakte van vertrekken 10
	2.2	Oppervlakte overige ruimten 10
	2.3	Verwarming 10
	2.4	Energieprestatie 11
	2.5	Keuken 11
	2.6	Sanitair 11
	2.7	Woonvoorzieningen voor gehandicapten 11
	2.8	Tuinen en balkons 11
	2.9	WOZ punten 12
	2.10	Renovatie na 1.10.2016 12
	2.11	Bijzondere voorzieningen 12
	2.12	Rijksmonument 12
13	Hoofdstuk 3	Onderhoudsgebreken
	3.1	De onderhoudsprocedure 13
	3.2	De gebreken en de sancties 13
	3.3	Het gebrekenboek 14
16	Hoofdstuk 4	De huurverhoging
	4.1	De regels voor de aanzegging in 2019 16
	4.2	Te hoge huurprijs 17
	4.3	Onderhoudsgebreken 17
	4.4	Fouten in de aanzegging 17
	4.5	Extra huurverhoging voor hogere inkomens 17
	4.6	De procedure 18
	4.7	De inhaalhuurverhoging 18
	4.8	Huurprijs na woningverbetering 18
20	Hoofdstuk 5	Huurverlaging
	5.1	Toetsing nieuwe huurprijs 20
	5.2	Huurverlaging naar de maximale huurprijs 20
	5.3	Huurverlaging na daling inkomen 21
	5.4	All-in huren 21
	5.5	Geliberaliseerde huurcontracten 21
	5.6	WOZ bezwaar en beroep 22
	5.7	Huurverlaging na aanvraag huurtoeslag 23
24	Hoofdstuk 6	Bijkomende kosten
	6.1	Servicekostenprocedures 24
	6.2	Watergeld 25
	6.3	Kwijtschelding gemeentelijke heffingen 25
	6.4	Waterschapsheffingen Waternet 25

INHOUDSOPGAVE

26	Hoofdstuk 7	Woningwaarderingstelsel voor kamers	
		7.1 Huurprijzen per punt	26
		7.2 Oppervlakte	26
		7.3 Verwarming	26
		7.4 Kookgelegenheid en sanitair	27
		7.5 Extra punten	27
		7.6 Aftrekpunten	27
		7.7 Nulpunten	27
28	Hoofdstuk 8	De Huurcommissie en de procedure	
		8.1 Het onderzoek	28
		8.2 Het rapport	28
		8.3 De zitting	29
		8.4 De voorzittersuitspraak	29
		8.5 Naar de kantonrechter	29
31	Hoofdstuk 9	Tijdelijke huurcontracten	
	BIJLAGE 1	Puntprijzen zelfstandige woonruimte	33
	BIJLAGE 2	Puntprijzen voor onzelfstandige woonruimte (kamers)	34
	BIJLAGE 3	Besluit kleine herstellingen	35

VOORWOORD

De woonlasten in Nederland zijn hoog. In 2009 betaalde de gemiddelde huurder een derde van het inkomen aan huur. Ondertussen stijgen de huren al jaren harder dan de inflatie. Gevolg is dat mensen een nog groter deel van hun inkomen uitgeven aan wonen. Nieuwe huurders betalen de hoofdprijs dankzij het opgerekte puntenstelsel. Reden te meer om goed gebruik te maken van de rechten die er zijn. Deze brochure is bedoeld als hulp voor professionals, vrijwilligers en geïnteresseerde bewoners.

Woningen in Amsterdam zijn relatief klein, maar de huren liggen vooral bij nieuwe verhuur erg hoog. Wie alleen naar de prijzen kijkt die zittende huurders betalen ziet een beeld dat niet meer bestaat. Het is net een ver weg gelegen sterrenstelsel dat inmiddels is vergaan. Omdat het licht er zo lang over doet om ons te bereiken zie je het nog in de oude vorm, maar in werkelijkheid bestaat het niet meer. Kijk naar de prijzen bij nieuwe verhuur en dan heb je een actueel beeld.

Kopen wordt in Nederland bevoorrecht. De onbeperkte aftrek van hypotheekrente (= koopsubsidie) kost de schatkist vele malen meer dan de uitgaven voor huurtoeslag. De scheve verhouding tussen kopen en huren is de afgelopen jaren verder toegenomen. Kopen is in, huren is uit wat de meerderheid van de Tweede Kamer betreft. Opvallend is dat het in de maatschappij anders ligt.

Toch hebben huurders rechten en vele Amsterdammers maken elk jaar met succes gebruik van hun mogelijkheden. De wet gaat boven het huurcontract. Dat is maar goed ook, want door de schaarste op de woningmarkt worden vaak veel te hoge huren gevraagd. Het is belangrijk te weten dat de meeste contracten van vóór 1 juli 2016 voor onbepaalde tijd zijn en te weten dat bepalingen in het contract dat je niet naar de Huurcommissie kan bijna altijd ongeldig zijn.

Deze brochure is een hulp om huurders te adviseren over onderhoudsgebreken, de hoogte van hun huurprijs, de redelijkheid van een voorgestelde verhoging en de bijkomende kosten. Het kan huurders helpen om hun huur minder snel te laten stijgen, te bevriezen of in sommige gevallen zelfs te verlagen. Ook kan het een prikkel zijn voor de verhuurder om het onderhoud op tijd uit te voeren.

De brochure is ook bedoeld voor mensen die de regels al kennen, want er is het nodige veranderd. De regels voor tijdelijke contracten, de puntentelling, verlaging van all-in huren, het voorschot op de servicekosten en het percentage verlaging bij onderhoudsgebreken zijn het afgelopen jaar aangepast. De energieprestatie heeft het energielabel vervangen in de puntentelling.

Zijn er na het lezen van deze brochure nog vragen of onduidelijkheden? De medewerkers van !WOON helpen bewoners graag, goed en gratis. Samen zorgen we ervoor dat de Amsterdammers de informatie en ondersteuning krijgen waar zij recht op hebben. Met dank aan de gemeente, die dit belangrijke werk financiert.

De belangrijkste onderwerpen in deze brochure zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1 introduceert het recht van de huurder

Hoofdstuk 2 behandelt het puntenstelsel voor zelfstandige woningen.

Hoofdstuk 3 gaat over onderhoudsgebreken en tijdelijke huurverlaging.

Hoofdstuk 4 gaat over de huurverhoging, de aanzegging en de procedure.

Hoofdstuk 5 gaat over de huurverlaging

Hoofdstuk 6 gaat over de bijkomende kosten.

Hoofdstuk 7 behandelt het puntenstelsel voor kamers.

Hoofdstuk 8 gaat over de Huurcommissie en de afhandeling van de procedures.

Hoofdstuk 9 staat stil bij de verschillende vormen van tijdelijke contracten

1 Het recht van de huurder

Een dak boven je hoofd is een fundamenteel mensenrecht. Extra belangrijk in een koud en regenachtig landje als het onze. De woning moet goed zijn: wind- en waterdicht, goed te verwarmen en vrij van ongezonde, gevaarlijke of vervelende toestanden. In jouw woning heb je recht op ongestoord woongenot. Dit geldt voor alle bewoners, of ze nu een eigen woning bezitten of er een huren.

De regels voor huur en verhuur zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW). Burgerlijk omdat het de relatie regelt tussen twee burgers (huurder en verhuurder). De uitwerking van deze regels staat in de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW).

Als iemand een woning aanbiedt, zegt hoeveel hij er voor wil hebben en jij gaat vervolgens akkoord en krijgt de sleutel, dan heb je een huurcontract. Dat hoeft niet schriftelijk: "Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (artikel 7.4: 201 BW)." Als er geen termijn is afgesproken geldt een onbepaalde tijd, zoals voor de meeste contracten. Of er staat voor de duur van een maand (of een jaar) met de bepaling dat het contract automatisch wordt verlengd tot het wordt opgezegd. Dat opzeggen gaat niet zomaar, daarover zo direct meer.

Titel 4 van boek 7 van het BW is de basis van het huurrecht en regelt een aantal belangrijke zaken. Zo moet de verhuurder het gehuurde in goede staat ter beschikking stellen (art 204). De huurder dient voor kleine dagelijkse reparaties te zorgen (art 217), en de verhuurder is verantwoordelijk voor de grotere reparaties (art 206). De verhuurder moet zorgen voor het ongestoord woongenot (art 204). De huurder moet op tijd de huur betalen en zich als een goed huurder gedragen (art 212 en 213). Het regelt ook de gronden om een huurcontract te kunnen opzeggen: als de huurder de huur niet of te laat betaalt, als de huurder zich ernstig misdraagt of als de verhuurder de woning dringend voor zichzelf nodig heeft (art 274 c). In dat laatste geval moet de eigenaar wel aantonen dat hij zelf niet ergens anders terecht kan, en bovendien zorgen voor vervangende woonruimte en een verhuiskostenvergoeding voor de huurder. Deze opzeggrond komt in de praktijk dan ook weinig voor, al proberen verhuurders wel eens de huurder hiermee schrik aan te jagen. Het kan ook nog zijn dat de verhuurder wil opzeggen vanwege sloop of nieuwbouwplannen, maar ook dan moet hij de huurder wel een goed aanbod doen.

De huurprijsregelgeving gaat uit van contractsvrijheid. Je kan van alles afspreken en de wet gaat pas gelden als je er een beroep op doet. Dus je mag best € 12 voor een kilo appels betalen, ook als de maximumprijs € 4 is. Die gaat pas gelden als je er aanspraak op maakt. Zolang je er niets van zegt moet je niet klagen dat je wordt afgezet. Je hebt ook geen recht op

terugbetaling van teveel betaalde huur, totdat je als huurder de zaak aankaart (voor servicekosten ligt dat anders, omdat je daar een voorschot betaalt en bij een toetsing krijg je bij verlaging het ook terug tot het begin van het contract). Sommige huurders zien vrijwillig af van hun rechten in de hoop beter behandeld te worden door de verhuurder. Hou hem te vriend, denken ze. Maar wie betaalt nou zijn vrienden om aardig te zijn?

Onenigheid over de hoogte van de huur is nadrukkelijk geen opzeggingsreden. Er zijn aparte regels om bij een meningsverschil over de hoogte van de huur en de bijkomende kosten duidelijkheid te bieden. Ook dat is geregeld in Titel 4 van boek 7 BW en de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte. Het Besluit Huurprijzen Woonruimte bevat een aantal uitvoeringsregels, zoals het puntenstelsel voor zelfstandige woningen, voor kamers en voor woonwagens en de nulpuntenlijsten.

Tijdelijke contracten

Per 1 juli 2016 zijn diverse varianten van tijdelijke contracten mogelijk gemaakt, met uitzonderingen op deze algemene regels. Zo is de mogelijkheid gecreëerd contracten voor 2 jaar of korter af te sluiten, waarbij de huurder dan wel achteraf nog de huurprijs kan toetsen. Al langer bestaat het campuscontract voor studenten, dat wel bescherming biedt tegen te hoge huurprijzen, maar dat eindigt bij het einde van de studie. Dit geldt alleen voor studenten in speciaal voor studentenhuisvesting aangewezen woonruimte. Meer over tijdelijke contracten in hoofdstuk 9.

Liberalisatie

Voor hoge huurprijzen gelden veel van de regels in deze brochure niet. Het is daarom belangrijk om te bepalen of een huurcontract geliberaliseerd is of niet. Bepalend daarvoor is de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst. Ligt die boven de op dat moment geldende liberalisatiegrens, dan is het contract in principe geliberaliseerd. We spreken dan ook wel van een vrije sector woning. Wel kan de huurder de huurprijs binnen 6 maanden laten toetsen door de Huurcommissie. Blijkt dat de maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt dan volgt huurverlaging en is geen sprake meer van huurprijsliberalisatie. Dan zijn gewoon de regels voor huurprijzen van toepassing. Het is voor nieuwe huurders dan

ook van groot belang om de huurprijs en de punten tijdig te controleren. Blijkt bij de toetsing dat de huur ook volgens de punten boven de liberalisatiegrens ligt dan wordt de huurder niet ontvankelijk verklaard in het verzoek en volgt dus ook geen huurverlaging. Deze woning is definitief geliberaliseerd. De grens voor liberalisatie ligt momenteel op € 720,42. De grens stond stil in de periode 2015 t/m 2018 en is per 1 januari 2019 weer gewijzigd, zie tabel pagina 22. Bij een all-in contract is geen huurprijs afgesproken, de huurder betaalt dan één bedrag voor huur en servicekosten of stoffering en meubilering samen. Dan is er ook geen sprake van liberalisatie. Liberalisatie geldt overigens alleen voor huurcontracten die zijn ingegaan op of na 1 juli 1994 (bij eerste bewoning van nieuwbouwwoningen 1 juli 1989). Dus met een contract van vóór 1 juli 1994 kan een oudere woning nooit geliberaliseerd zijn.

Deze regels zijn nog wel van toepassing voor de huur(prijs) van een geliberaliseerd contract:

- De verhuurder mag de huur niet meer dan één keer per jaar verhogen. Doorgaans is al in het contract bepaald wat de jaarlijkse verhoging zal zijn (meestal de inflatie)
- Een geschil over de servicekosten kan direct aan de kantonrechter worden voorgelegd
- Een onderhoudsprobleem dat niet wordt verholpen kan direct aan de kantonrechter worden voorgelegd

Voorbeeld

Een huurder met een contract dat op 1 januari 2019 inging met een (kale) huurprijs van € 1000 en die de huur niet heeft laten toetsen kan in september 2019 geen huurverlaging meer krijgen, ook al is de huurprijs volgens de punten maximaal € 500. Per 1 januari lag de grens immers op € 720,42 (zie tabel). Een buurman die voor een zelfde woning en zelfde huurprijs een contract heeft getekend dat op 1 juli 2019 inging kan tot en met 31 december 2019 nog wel een toetsing aanvragen. Een buurvrouw die voor eenzelfde woning op 1 januari een contract sloot voor € 700 kan wel een verzoek tot huurverlaging doen, want de aanvangshuur lag onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens.

Woningdelen: zelfstandig of kamerverhuur

De afgelopen jaren is het zogenaamde woningdelen in opkomst: een aantal mensen deelt samen een woning, voor een enorm bedrag. Toch is het voor vier studenten of starters een mogelijkheid aan een woning in de stad te komen: als ze elk € 500 betalen is een huur van € 2000 op te brengen. Het gaat meestal om iets grotere woningen, omdat er naast een eigen kamer ook een gezamenlijke huiskamer moet zijn. Dankzij de WOZ bonus in de puntentelling komen deze woningen qua punten vaak boven de liberalisatiegrens. Een gewone toetsing levert dan niets op. Maar is het wel zelfstandige woonruimte, of zijn het eigenlijk vier kamerbewoners? Dan kunnen ze wel elk afzonderlijk naar de Huurcommissie, op basis van de puntentelling voor kamers (zie hoofdstuk 7). De situatie hangt niet alleen af van wat er in het contract staat, maar ook van de feitelijke situatie en hoe de huur tot stand is gekomen. Voer

voor juristen en de specialisten van !WOON, wel belangrijk om op te letten en te signaleren.

Regels kennen?

Maak je niet ongerust, je hoeft de wetten niet uit je hoofd te leren. De tekst in deze brochure is een praktische samenvatting van de belangrijkste regels. De opsomming is bedoeld als kapstok, om te laten zien waar de regels staan waarop onze praktijk is gebaseerd.

Voor de georganiseerde huurders is er de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder, kortweg de Overlegwet. Deze wet is van toepassing op verhuurders met meer dan 25 huurwoningen. De verhuurder moet dan overleggen over het beleid op het gebied van huur, servicekosten, onderhoud, verhuur enzovoort. De kosten voor dit overleg zijn voor de verhuurder. Deze wet is een verhaal apart, met aparte brochures, we gaan er hier dan ook niet verder op in.

Voor huurders van woningcorporaties is ook de vernieuwde Woningwet van belang, met regels voor woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. In Amsterdam zijn er de in 2015 vernieuwde Kaderafspraken. Voor een bewonerscommissie of huurdersvereniging in een (flat)complex zijn deze regels interessant en praktisch bruikbaar in onderhandelingen over renovatie.

De opbouw van de huur

Wie een schriftelijk huurcontract voorgelegd krijgt ziet daarin verschillende bepalingen. Een van de belangrijkste gaat over de prijs die maandelijks betaald moet worden. Meestal is deze opgebouwd uit twee onderdelen:

- A de huurprijs ofwel de kale huur
- B andere bijkomende kosten

Tot oktober 2016 betaalden de meeste huurders watergeld aan de verhuurder. Dat is afgeschaft, watergeld betalen bewoners direct aan de leverancier.

Huurprijs of kale huur

Het woord zegt het al: kale huur, zonder iets er bij. De wet spreekt over huurprijs. Dit is het bedrag waarover een verhuurder een huurverhoging mag vragen. Als je een huurder vraagt wat hij (of zij) betaalt dan noemt hij meestal het bedrag dat hij per maand aan de verhuurder overmaakt. Bijna altijd zit daar nog watergeld bij, of andere bijkomende kosten. Deze moet je van de betaalde huur aftrekken om de kale huur te berekenen.

Het lijkt eenvoudig, en dat is het meestal ook. Maar de huurprijs die in een contract staat verandert met de jaren door de huurverhogingen. De juiste huurprijs vind je dan als het goed is in de laatste aanzegging van de huurverhoging. Maar let op, deze is ook niet altijd betrouwbaar. Soms gaat een huurverhoging niet door, maar telt de verhuurder gewoon door alsof er niets aan de hand is. De opgave van de verhuurder blijkt in de praktijk niet altijd te kloppen. In dat geval moet je kijken naar de huurprijs uit het contract, en daarbij de huurverhogingen die wel zijn doorgegaan optellen.

Bijkomende kosten of servicekosten

Naast kale huur en watergeld kunnen er nog andere kosten zijn: de bijkomende kosten of servicekosten. Het kan gaan om de elektriciteitsrekening van het trappenhuis, een glas- en rioolontstoppingsverzekering of kosten voor het jaarlijks onderhoud van de CV-ketel. Het kan ook gaan om het schoonmaken van het trappenhuis of om de stookkosten van een gemeenschappelijke warmwater of CV-installatie. Het kan ook gaan om meubilair dat is meeverhuurd.

Ook voor de bijkomende kosten gelden regels. Het moet gaan om kosten die afgesproken zijn tussen huurder en verhuurder en ook daadwerkelijk door de verhuurder zijn gemaakt. Er mag geen winst op gemaakt worden en de verhuurder moet eens per jaar een afrekening leveren. De huurder die het daar niet mee eens is kan de zaak voorleggen aan de Huurcommissie. Het is ook mogelijk een onredelijk hoog voorschot te laten toetsen door de Huurcommissie. Meer hierover vind je in hoofdstuk 6 over bijkomende kosten.

All-in huren

Soms berekenen verhuurders een totaalbedrag, zonder duidelijk te maken hoe dat bedrag is samengesteld. Bijvoorbeeld € 1000 voor een etage, inclusief verwarming en meubels. Als nergens in het contract staat welk deel kale huur is en welk deel servicekosten spreken we van een all-in huur. Dat is lastig, want je weet niet over welk bedrag huurverhoging gerekend kan worden en ook krijg je zo geen duidelijk beeld van de servicekosten. De wetgever heeft daarom een sanctie gesteld op het vragen van all-in huren. Die sanctie is verwerkt in een speciale huurverlagingsprocedure. Daarover lees je meer in hoofdstuk 5 over huurverlaging.

2 Woningwaarderingsstelsel zelfstandige woonruimte

In dit hoofdstuk bespreken we de hoofdlijnen van het woningwaarderingsstelsel of puntenstelsel voor zelfstandige woonruimte. Dit is een woning met eigen toilet, keuken en wasgelegenheid. Wordt één van deze voorzieningen gedeeld met andere huurders dan is sprake van onzelfstandige woonruimte en geldt een ander puntenstelsel (zie hoofdstuk 7). Een handig online rekenmodel voor de puntentelling vind je op www.wooninfo.nl/puntentelling

Met het woningwaarderingsstelsel wordt de kwaliteit van de woning in punten uitgedrukt. Als het puntenaantal van de woning bekend is kan beoordeeld worden of de huurprijs of de huurverhoging redelijk is. De woning wordt gewaardeerd naar de toestand (indeling en uitvoering) bij het ingaan van de huurovereenkomst. Verbeteringen of veranderingen die de huurder zelf heeft aangebracht tellen niet mee. Alleen voorzieningen die later door de verhuurder zijn aangebracht of waarvoor de verhuurder een vergoeding heeft betaald, mogen in de puntentelling meewegen. Gesubsidieerde voorzieningen voor gehandicapten dienen niet in punten te worden gewaardeerd.

Voor rijksmonumenten hanteert de Huurcommissie een toeslag van maar liefst 50 punten. Voor panden in een beschermd stadsgezicht kan een toeslag van 15% gelden als aantoonbaar is geïnvesteerd in beeldbepalende elementen. Voor gemeentelijke monumenten buiten een beschermd stadsgezicht geldt geen toeslag.

2.1

Oppervlakte van vertrekken 1 punt per m²

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, keuken, badkamer en doucheruimte. De oppervlakten van (speel)hallen, gangen, verkeersruimten, overlopen, wc en gangkasten kleiner dan 2m² worden niet meegeteld, ook niet onder overige ruimten. Ingebouwde kasten zijn onderdeel van een vertrek, behalve als ze groter dan 2 m² zijn. In dat geval worden ze apart beoordeeld als overige ruimte.

Er moet als volgt gemeten worden:

- op 1,50 meter hoogte van muur tot muur;
- ruimte vaste kasten kleiner dan 2 m² en ruimten onder aanrecht, badkuip, moederhaard, CV-installatie en dergelijke worden meegerekend;
- oppervlakten onder een trap worden alleen meegeteld als de ruimte tussen de vloer en de onderkant van de trap tenminste 1,50 meter hoog is;
- indien het toilet in de douche of badruimte is geplaatst wordt de oppervlakte van het geheel met 1 m² verminderd.

Een vertrek moet elektriciteit en voldoende daglicht hebben. De afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na het optellen van de oppervlakte van alle vertrekken. De totale oppervlakte wordt als volgt afgerond: 0,5 m² en meer wordt naar boven afgerond en bij minder dan 0,5 m² wordt naar beneden afgerond.

2.2

Oppervlakte overige ruimten 3/4 punt per m²

Onder overige ruimten vallen bergingen, zolder, bijkeuken, kelder, garage en dergelijke, dus ruimten die niet direct tot de vertrekken worden gerekend. Let op: verkeersruimten zoals hal, gang, overloop en wc worden in het geheel niet meegeteld, hiervoor dus geen punten rekenen!

De overige ruimten worden slechts meegeteld als de vloer begaanbaar is. Voor een zolder moet tevens het dak beschoten zijn (dus geen kale pannen) en moet de zolderruimte met een trap via de woning te bereiken zijn. Indien de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is (een luik met ladder) mag 5 punten worden afgetrokken van het puntenaantal dat voor deze ruimte wordt gegeven. Afronding vindt plaats op de al genoemde wijze.

2.3

Verwarming 2 punten per verwarmd vertrek bij privé CV ketel (1,5 bij een collectieve ketel of stadsverwarming)

Per verwarmd vertrek worden twee punten berekend. Dit geldt alleen wanneer de verwarmingsinstallatie door de verhuurder is geplaatst. Bij gaskachels is dit meestal niet het geval. Dan mogen dus ook geen punten worden berekend. Radiatoren buiten de vertrekken (gang, wc, overige ruimte): 1 punt per vertrek, maximaal 4 punten in totaal (0,75 punt bij collectieve ketel of stadsverwarming). Een ruimte met een open keuken telt als twee verwarmde vertrekken. NB: Stadsverwarming is vaak vloerverwarming.

2.4 Energieprestatie

Als voor 2015 een energielabel is afgegeven dan geldt dit label voor 10 jaar vanaf de afgifte van het label. Is er geen label afgegeven voor 2015 dan geldt de energie-index als die is afgegeven. Geen index? Dan bepaalt het bouwjaar het aantal punten voor dit onderdeel.

Energieprestatie overeenkomend met Energie-Index (EI 2015)	Energieprestatie overeenkomend met Energielabel:	Eengezinswoning	Meergezinswoning
EI < 0,6	A++	44	40
0,6 < EI < 0,8	A+	40	36
0,8 < EI < 1,2	A	36	32
1,2 < EI < 1,4	B	32	28
1,4 < EI < 1,8	C	22	15
1,8 < EI < 2,1	D	14	11
2,1 < EI < 2,4	E	8	5
2,4 < EI < 2,7	F	4	1
EI > 2,7	G	0	0

In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overeengekomen, wordt het volgende aantal punten toegekend:

Eengezinswoning	32 punten
Meergezinswoning*	28 punten

Als er geen Energie-Index/ Energielabel is, wordt uitgegaan van het bouwjaar van de woning:

Bouwjaar	Eengezinswoning	Label	Meergezinswoning	Label
2002 en later	36 punten	A	32 punten	A
2000 t/m 2001	32 punten	B	28 punten	B
1998 t/m 1999	22 punten	C	15 punten	C
1992 t/m 1997	22 punten	C	11 punten	D
1984 t/m 1991	14 punten	D	11 punten	D
1979 t/m 1983	8 punten	E	5 punten	E
1977 t/m 1978	4 punten	F	1 punt	F
1976 of ouder	0 punten	G	0 punten	G

*) voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

2.5 Keuken

Keuken	
lengte aanrecht tot 1 meter	0 punten
lengte aanrecht 1 tot 2 meter	4 punten
lengte aanrecht langer dan 2 meter	7 punten

Spoelbakken tellen mee voor de afmeting, een inbouw kookplaat niet. Voor extra luxe zoals inbouwapparatuur kan een aantal punten extra gerekend worden. Zo scoort een dubbele spoelbak 0,25 punt extra, een afzuigkap (van de verhuurder) 0,5 punt, een inbouwkookplaat ook 0,5 punten en een inbouwkoelkast 0,75 punt. Er is een maximum aan punten voor de extra voorzieningen. Indien het aanrecht 4 punten heeft gekregen mogen er ook maar max 4 punten voor extra worden toegevoegd, bij een aanrecht langer dan 2 meter mogen er maximaal 7 punten aan extra luxe worden toegevoegd. De handleiding Woningwaarderingstelsel van de Huurcommissie bevat een volledige lijst.

2.6 Sanitair

Sanitair	
toilet	3 punten
wastafel	1 punten
douche	4 punten
bad	6 punten
bad/douche	7 punten

Indien in de bad- of doucheruimte een toilet is geplaatst, wordt dit toilet wel gewaardeerd, maar de oppervlakte van de ruimte met 1 m² verminderd (het oppervlak van een WC telt immers niet mee). Bij luxe voorzieningen kan een beperkt aantal extra punten toegekend worden; bijvoorbeeld voor een luxe mengkraan of toiletkastje met ingebouwde verlichting elk 0,25 punt extra.

2.7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten

Per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed 1 punt.

2.8 Tuinen en balkons

- Een balkon dat minder dan 1,5 meter diep is krijgt geen punten.
- Voor tuinen en balkons die afzonderlijk minimaal een breedte én lengte hebben van 1,5 meter wordt 2 punten gerekend, indien de gezamenlijke oppervlakte minder is dan 25 m².
- Bij een gezamenlijke oppervlakte tot 50 m² mag 4 punten berekend worden, tot 75 m² 6 punten, tot 100 m² 8 punten en boven de 100 m² 10 punten tot een maximum van 15 punten.
- Is er in het geheel geen privé-buitenruimte, dan mogen 5 punten worden afgetrokken. Franse balkonnetjes (hek 10 tot 50 centimeter van de buitenmuur) worden niet als privé-buitenruimten beschouwd.

2.9 WOZ punten

Punten voor de WOZ-waarde	
A. Voor elke € 9.474 van WOZ-waarde:	1 punt
B. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2, per € 147:	1 punt
C. Voor kleine woningen met minder dan 40 m ² gebouwd in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 in een schaarste gemeente (regio Amsterdam en Utrecht) de WOZ waarde niet delen door € 147 maar door € 62:	

Beide eerst uitrekenen en optellen, dan afronden op hele punten.

Als er geen WOZ-waarde bekend is geldt de minimum WOZ waarde 2019 = € 47,960

Voorbeeld

Een woning met een oppervlak van 50 m², een berging van 6 m² en een WOZ waarde van € 200.000 scoort:

$$A \quad 200.000 / 9.474 = 21,11$$

$$B \quad 200.000 / 147 = 24,30$$

Samen afgerond 45,4 oftewel afgerond 45 punten.

(Ter vergelijking met het stelsel van voor 1 oktober 2015: dat is heel veel meer dan de circa 12 woonomgeving, 3 voor woonvorm en 25 toenmalige WOZ-punten samen)

Nieuwbouw opgeleverd in of na 2015 krijgt altijd tenminste 40 WOZ punten als de rest van de puntentelling tenminste 110 punten bedraagt.

Met het aantal punten kan je in de tabel Maximale Huurprijzen voor Zelfstandige Woonruimte (bijlage 1) de maximale huurprijs voor de woning aflezen.

2.10 Renovatie na 1 oktober 2016 0,2 punt per € 1.000 investering

Bij een renovatie van tenminste € 10.000 die gereed gekomen is na 1 oktober 2016 mag per € 1.000 investering 0,2 punt extra gerekend worden.

2.11 Bijzondere voorzieningen plus 35% van het puntentotaal

Het betreft hier voorzieningen voor zorgwoningen. Hieronder wordt verstaan: een zelfstandige woning in een woongebouw met ten minste de volgende voorzieningen:

- drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid: gangen naar de woning tenminste 1,20 m breed en lift of hellingbaan bij een drempel hoger dan 2 cm.
- een noodoproepinstallatie in de woning
- een ruimte specifiek voor maaltijdverstrekking of recreatief en als zodanig ingericht

2.12 Rijksmonument 50 punten toeslag

Of een pand een rijksmonument is valt voor Amsterdam te zien op www.amsterdam.nl/zoekmonument.

Voor panden met beeldbepalende elementen – geen rijksmonument – die in een beschermd stadsgezicht liggen (Amsterdam Centrum bijvoorbeeld) geldt een toeslag van 15% op de maximale huurprijs als aantoonbaar is geïnvesteerd in de beeldbepalende delen.

3 De onderhoudsprocedure

Kleine dagelijkse reparaties zijn voor de huurder, de rest is voor rekening van de verhuurder. Het makkelijkst is te werken met de digitale formulieren van de Huurcommissie. Dan krijg je Gelijk bericht van ontvangst, je kan het gelijk digitaal opslaan, hebt geen last van onduidelijke handgeschreven tekst, het gaat sneller en het bespaar kosten voor bezorging. (Let wel: het digitale formulier voor toetsing voorziet niet in toetsing na afloop bij een tijdelijk contract, dat moet je dan in de tekst aangeven)

3.1 De onderhoudsprocedure

Met deze procedure kan het hele jaar door slecht onderhoud aangekaart worden. Om een procedure te kunnen starten op grond van achterstallig onderhoud moeten de klachten eerst schriftelijk aan de verhuurder zijn gemeld. Daarbij is het van belang dat de verhuurder verzocht wordt deze binnen zes weken te verhelpen en te melden dat anders de Huurcommissie ingeschakeld wordt. Als de klachten alleen telefonisch zijn doorgegeven, is het voor de onderhoudsprocedure nodig om dit ook nog eens schriftelijk te doen.

Om misverstanden te vermijden kan je zorgen voor een ontvangstbevestiging: aangetekend versturen of langs brengen en een ontvangstbevestiging vragen. Melden per mail of via een online formulier kan ook, zorg wel zelf voor een kopie. De verhuurder heeft vervolgens zes weken de tijd de gebreken te verhelpen. Daarna kan de onderhoudsprocedure worden gestart bij de Huurcommissie. Dit kan tot een half jaar na het melden van de gebreken, maar wachten heeft weinig zin. Meld gebreken zorgvuldig en volledig, want alles dat niet genoemd is in de klachtenmelding laat de Huurcommissie buiten beschouwing. Dus ook al ligt het dak er af, als er niets op het formulier staat telt het niet mee voor de lopende procedure. Je kan overigens ook een procedure starten met een oudere klachtenmelding, maar de Huurcommissie gaat met haar verlaging niet verder terug dan 6 maanden voor indienen van het verzoek.

Het is belangrijk de gebreken niet alleen te vermelden, maar ook nader te omschrijven. Dus niet 'het tocht', maar 'tocht als gevolg van een kier van 8 millimeter onder het linker voorraam'. Beter niet 'vocht en schimmel' maar 'vochtplek van 0,5 m² op de linker buitenmuur van de keuken, met ernstige schimmelvorming'. Hierdoor is het straks voor de rapporteur van de Huurcommissie veel makkelijker de gebreken te vinden en te beoordelen. De kans op een goed rapport wordt hiermee vergroot.

De huurder hoeft niet te bepalen welk nulpunt of welke korting van toepassing is, dat neemt de rapporteur wel op in het rapport en daar kan op de zitting bij de Huurcommissie nog commentaar op geleverd worden.

Het formulier voor de onderhoudsprocedure is het zelfde als dat voor huurverlaging. Omdat de formulieren van de Huurcommissie omslachtig zijn en veel papier verspillen heeft !WOON in Amsterdam een eigen eenvoudig formulier ontwikkeld voor alle procedures. Dat is afgestemd met de Dienst Huurcommissie en wordt naar tevredenheid gebruikt. Je kan natuurlijk ook digitaal een verzoek indienen.

De Huurcommissie neemt na betaling van de leges de zaak in onderzoek, stelt een rapport op en nodigt partijen uit voor een zitting. Dit traject staat beschreven in hoofdstuk 8. Het streven is dat binnen 4 maanden na binnenkomst van het verzoek een uitspraak gedaan wordt, in de praktijk is dat gemiddeld 7 á 8 maanden (vaak langer bij procedures over servicekosten).

3.2 De gebreken en de sancties

Alle gebreken zijn ondergebracht in drie lijsten met nulpunten:

- Lijst A Zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van woonruimte
- Lijst B Ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van woonruimte
- Lijst C Overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf

In de onderhoudsprocedure kunnen deze gebreken leiden tot:

- Lijst A Huurverlaging tot 20% van de betaalde huurprijs
- Lijst B Huurverlaging tot 30% van de betaalde huurprijs
- Lijst C Huurverlaging tot 40% van de betaalde huurprijs

Een door de Huurcommissie uitgesproken verlaging gaat in op de eerste van de maand nadat de gebreken aan de verhuurder gemeld zijn. De verlaging geldt tot de eerste van de maand volgend op die waarin de gebreken verholpen zijn. Tot dat moment mag de huurprijs niet verhoogd worden. Het is dus duidelijk bedoeld als prikkel voor de verhuurder om de gebreken te verhelpen. Het hangt natuurlijk erg van de betaalde huurprijs af hoeveel de verlaging oplevert. Voordeel is ook dat de huur niet verhoogd mag worden tot de gebreken zijn verholpen. Bij gebreken uit de C lijst kan de Huurcommissie ook een gematigde korting toepassen, bijvoorbeeld tot 60% van de huurprijs.

Voorbeeld

Gebreken gemeld op 30 mei 2017, verlaging kan toegekend worden per 1 juni 2017.

Als de gebreken dan niet zijn verholpen kan de huurprijs ook niet worden verhoogd op 1 juli.

3.3

Het gebrekenboek

Hieronder wordt in eenvoudige taal ingegaan op de meest voorkomende gebreken. Lijst A en B zijn in de regelgeving benoemd, lijst C is niet limitatief, wat wil zeggen dat de lijst door de Huurcommissie aangevuld kan worden. Als een klacht dus niet in dit rijtje voorkomt, wil dat nog niet zeggen dat deze niet ernstig is. Het gaat om de vraag of een gebrek het woongenot (ernstig) schaadt. Bij twijfel kan een expert van !WOON geraadpleegd worden.

Het volledige gebrekenboek is te downloaden op www.huurcommissie.nl/over-de-huurcommissie/publicaties/

Lijst A: zeer ernstige gebreken (verlaging tot 20% van de maximale huurprijs)

- Geen aansluiting op de riolering
- Geen mogelijkheid tot ventilatie van wc, bad, douche, keuken, woonkamer of slaapkamer
- Geen daglicht in woonkamer of slaapkamer
- Geen toilet
- Geen douche, bad of aparte wastafel
- Geen keuken
- De toegangsdeur is niet afsluitbaar
- De woonruimte kent zo ernstige gebreken dat hij door het gevaar ongeschikt is voor bewoning

Lijst B: Ernstige gebreken (verlaging naar 30% van de huurprijs)

- Er is een melding (aanschrijving) van Bouw- en Woningtoezicht (BWT) aan de eigenaar, met daarin gebreken die op de woning betrekking hebben
- Er is een aanschrijving tot verbetering van BWT
- Door vocht als gevolg van bouwkundige gebreken treedt zodanige schimmel of houtrot op dat de bruikbaarheid van keuken, woon- of slaapkamers ernstig is aangetast
- Door daklekkage is de bruikbaarheid van de woonruimte ernstig belemmerd
- Door een slechte schoorsteen is sprake van gebrekkige afvoer van verbrandingsgassen
- Door verzakking is de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig geschaad
- Door een slechte riolering is de bewoonbaarheid ernstig geschaad
- Door slechte afsluiting van de bodem treedt ernstige stankoverlast op
- Er is sprake van een opeenstapeling van ernstige onderhoudsgebreken (zeer slechte algehele staat)

Lijst C: Overige ernstige gebreken (verlaging tot 40% van de huurprijs)

Gebreken die niet voorkomen in de lijsten A en B, maar wel het woongenot ernstig schaden, bijvoorbeeld

- onvoldoende ventilatie van wc, douche, keuken, woon- of slaapkamer waardoor stankoverlast ontstaat
- onvoldoende capaciteit van de centrale verwarming
- ernstige en voortdurende geluidsoverlast van technische installaties (lift, CV)
- ernstige lekkage van aan- en afvoerleidingen
- onvoldoende daglicht in het hoofdwoonvertrek (raam kleiner dan 0,5 m²)
- slechte staat van de binnenmuren en plafonds (ernstige scheuren of loslatend stucwerk)
- onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende muren en wanden, vloeren of plafonds
- gevolgschade van een inmiddels opgeheven gebrek (bijv. vochtplekken na lekkage)
- ernstige vocht- of schimmelplekken door optrekkend of doorslaand vocht

Gebreken in de A lijst zijn gelukkig zeldzaam. Alleen het ontbreken van ventilatie in wc of douche komt nog wel eens voor. Bij kamerbewoners komt het wel voor dat de toegangsdeur niet afsluitbaar is. Uit de B lijst komen de aanschrijving en de zeer slechte algehele staat wel voor, maar ook de meeste andere nulpunten uit deze lijst zie je wel eens. Van een zeer slechte algehele staat van onderhoud is pas sprake, wanneer zich meerdere onderhoudsgebreken voordoen (bijvoorbeeld slechte toestand buitenschilderwerk bij alle gevels, houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van de gevels, voeg- en metselwerk, kierende buitendeuren en ramen).

De A en B lijst zijn door de wetgever in de Bijlagen bij het Besluit Huurprijzen Woonruimte opgenomen. De C lijst is door de Huurcommissie verder aangevuld met alle gebreken die voor rekening van de verhuurder komen en het woongenot schaden.

Denk daarbij aan:

- scheuren in de gevel
- losse stenen in de gevel
- verrot houtwerk aan de gevels
- scheuren in plafonds en muren
- lekkages van dak en dakgoot
- hijsbalk verrot of verroest
- balkonleuning of vloer verrot
- trapleuningen los
- slecht of gevaarlijk gas of elektra
- slecht sluitende deuren en ramen
- hang- en sluitwerk versleten
- buitenschilderwerk erg slecht
- slecht schilder- en stucwerk trappenhuis
- ontbrekende trapverlichting
- gootsteenbak versleten of lekt
- wc-pot stuk
- standleiding geregeld verstopt
- regenpijp verstopt of stuk
- vochtdoorlatende badcel

- vochtdoorlatende muren
- verzakte vloeren
- onderhoud CV- en liftinstallaties
- loszittend tegelwerk
- tuinafscheiding slecht
- een serie kleinere gebreken bij elkaar

De commissie bepaalt of sprake is van een ernstig gebrek, en zo ja van welke categorie. Vervolgens wordt de bijbehorende korting toegepast: tot 20, 30 of 40% van de (maximale) huurprijs.

Een A-gebrek leidt altijd tot verlaging naar 20% en een B-gebrek naar 30%. De Huurcommissie kan bij wat lichtere klachten een verlaging naar bijvoorbeeld 60% uitspreken. Dit wordt per zitting bepaald door de commissie.

Bij een aantal gebreken ligt de bewijslast bij degene die er over klaagt. Lastig bij een CV-installatie met onvoldoende capaciteit of gehorigheid van de woonruimte. Dan is soms een technisch rapport nodig van een erkend bedrijf en dat kan een dure grap zijn. In overleg met !WOON wordt naar een oplossing voor deze kwestie gezocht. Een groep bewoners kan zich misschien zelf iets meer permitteren door geld bij elkaar te leggen voor een onderzoek.

Het is mogelijk de capaciteit van een ventilatiesysteem te meten. Niet alleen de Huurcommissie beschikt over speciale apparatuur, ook de !WOON vestigingen beschikken over een dergelijk instrument. Vaak is bij schimmelvorming in de douche sprake van gebrekkige ventilatie. De huurder kan geconfronteerd worden met de vraag of hij het kanaal heeft laten vegen (huurdersonderhoud). Zo ja, of als het vegen van kanalen via de servicekosten aan de verhuurder betaald wordt, dan kan de Huurcommissie om een nader onderzoek gevraagd worden. Veel panden van rond 1900 hebben overigens nog een oud systeem van houten kanalen. Dit kan niet apart geveegd worden omdat de kanalen onder het dak samen in een kanaal uitmonden.

Bij vocht en schimmelproblemen kan ook een opname met een warmtecamera nuttig zijn. De experts van !WOON beschikken over dergelijke apparatuur en kunnen de meetgegevens ook interpreteren.

Verplichtingen van de huurder

Let op: voor rekening van de huurder zijn:

- binnenschilderwerk en behangen (behalve na een lekkage)
- kleine reparaties aan hang- en sluitwerk
- klein onderhoud aan kranen en waterleiding (vorstvrij houden)
- ontstoppen gootstenen en wc's
- vegen van schoorstenen

Nuttige instanties

Enkele instanties kunnen een (zeer) nuttige bijdrage leveren:

- Bouw- en Woningtoezicht ziet toe op de veiligheid van gebouwen. Zij kunnen een verhuurder melden dat de staat van de woning strijdig is met het Bouwbesluit en op grond van de Woningwet maatregelen aankondigen. Een dergelijk deskundigenrapport is zeer bruikbaar in een civiele zaak van huurder tegen verhuurder, vooral ook omdat een aanschrijving in nulpuntenlijst B is opgenomen. Het moet wel gaan om gebreken die direct betrekking hebben op de woning. Per stadsdeel kan de werkwijze van BWT verschillen. Vraag bij twijfel bij de teamleider van de lokale !WOON vestiging welke afspraken er zijn.
- De Afdeling Milieu en Gezondheid van de GGD Amsterdam kan de verhuurder aanschrijven als de gezondheid van de bewoner geschaad wordt. Zij bezoeken ook woningen, bijvoorbeeld bij ernstige vochtklachten, schimmel, slechte afvoer van rookgassen. Heel belangrijk: zij kunnen ook een koolmonoxide meting verrichten als het vermoeden bestaat dat een kachel of geiser niet goed werkt (let op klachten als vermoeidheid en hoofdpijn). Hun invalshoek is de gezondheid en ze kunnen een verhuurder niet dwingen tot werkzaamheden. Ze kunnen wel Bouw- en Woningtoezicht aansporen en hun rapport van bevindingen kan een hulp zijn bij een procedure bij de Huurcommissie- of kantonrechter.
- Bij een vermoeden van acuut koolmonoxide gevaar direct 112 bellen.
- Als je het vermoeden hebt dat er asbest in de woning zit kan je een stukje materiaal opsturen naar een deskundig bureau. Voor € 35 kan je snel een analyse laten maken, zie www.asbest-herkennen.nl/product/asbest-analyse.
- De Huurcommissie wil gas- en elektra vaak niet beoordelen. In het rapport komt dan te staan: 'Huurder klaagt over een verouderde/onveilige installatie maar kan geen rapport van energiebedrijf of erkend installateur overleggen.' Groot probleem is echter dat een keuring sinds de privatisering van het energiebedrijf veel geld kost (NUON rekent € 145 excl. BTW [€ 172,55 incl.] voor combikeuring van gas en elektra, april 2007). Keuring kan natuurlijk ook door een erkend installateur, maar ook dat kost geld. Een lastiger maar goedkoper weg is de route via Bouw- en Woningtoezicht (stadsdeel). Deze kunnen dan zo nodig NUON inschakelen en de rekening gaat dan naar het stadsdeel. De huurder moet vervolgens van BWT een kopie van het rapport zien te krijgen, want NUON geeft het alleen aan de opdrachtgever.

4 De huurverhoging

Na de flinke huurverhogingen in de jaren '90 horen de huren in Nederland al in 2009 tot de (gemiddeld) hoogste van Europa. Dit blijkt uit onderzoek van de Europese Commissie. In Nederland slokten de woonlasten op dat moment gemiddeld 30,9% van het besteedbaar inkomen op, terwijl het Europese gemiddelde 22,2% was. Met name huurders hebben met een percentage van 38,7% een hoge woonlastenquote (Housing and social inclusion, European Commission, november 2009).

Sinds 2013 gaan de huren voor vrijwel alle huurders jaarlijks met 1,5% boven inflatie omhoog. De wat hogere inkomens ontvingen een huurverhoging van 2% tot wel 4% boven inflatie. Doel van de maatregel is volgens het kabinet het zogenaamde scheefhuren aan te pakken. Belangrijker is echter dat de opbrengsten voor verhuurders omhoog gaan. Zij betalen sindsdien de zogenaamde verhuurdersheffing. Via deze belasting gaan de hogere huren rechtsreeks de staatskas in.

De zwaarste klappen vallen bij nieuwe huurders, zeker met het invoeren van de WOZ huren. Bijna alle particuliere verhuurders en soms ook de woningcorporaties vragen de maximale huurprijs of meer. Dat kan omdat veel woningen dankzij de WOZ bonus qua punten boven de liberalisatiegrens liggen.

In 2017 is een nieuw systeem voor de huurverhoging ingegaan. De verhuurder krijgt binnen vastgelegde grenzen meer ruimte zelf het percentage verhoging per huurder te bepalen, maar de stijging over het hele bezit wordt bij corporaties beperkt door een percentage waarmee de totale huuropbrengst (huursom) mag stijgen. Dat is in 2019 een 2,6%, inclusief de nieuwe verhuringen maar dan met uitzondering van de net gerenoveerde woningen.

Maximale huurverhoging in 2019	
Huur op maximum volgens de punten	1,7% verhoging
Standaard	4,1% verhoging
Huishoudinkomen meer dan € 41.056 (over 2017)	5,6% verhoging
Geen extra huurverhoging (boven 4,1%) voor:	
<ul style="list-style-type: none"> • huishoudens met een of meer bewoners die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt • huishoudens van vier of meer personen 	

4.1

De regels voor de huurverhoging in 2019

Huurverhoging is een voorstel van de verhuurder. Een voorstel moet tenminste twee maanden voor de ingangsdatum worden aangezegd. Eind april moet het voorstel tot verhoging per 1 juli in de bus liggen.

Het voorstel tot huurverhoging moet een uitsplitsing bevatten in kale huur en de bijkomende kosten. De huurverhoging mag

alleen berekend worden over de kale huur. Het voorstel moet de oude kale huur, het verhogingspercentage en de nieuwe voorgestelde huurprijs bevatten. De aanzegging moet tenminste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder in de bus liggen.

De huurder heeft het recht bezwaar te maken op de volgende gronden:

- de huurprijs komt boven het wettelijk maximum volgens de puntenberekening.
- het percentage verhoging ligt boven het maximum. Let vooral op bij huurders die al het wettelijk maximum betaalden. In dat geval mag de huurverhoging niet meer zijn dan 1,7%.
- (ernstige) tekortkomingen in het onderhoud en er loopt een onderhoudsprocedure of de huurprijs is vanwege gebreken tijdelijk verlaagd.
- de huurprijs waarover de verhoging berekend wordt klopt niet.
- de aanzegging van de verhoging klopt niet.
- de inkomensverklaring klopt niet, een van de medebewoners is verhuisd of de inkomens zijn gedaald. Geef daarbij aan als de huurder wel akkoord gaat met een lager percentage.
- In het huurcontract is een vast percentage afgesproken, meestal gelijk aan inflatie (indexeringsclausule). Dan geldt de indexering als verhoging, voor 2019 is dat 1,7%.

De huurder kan bezwaar maken bij de verhuurder. Dat kan tot uiterlijk de voorgestelde ingangsdatum met behulp van een formulier, verkrijgbaar bij !WOON en te downloaden op www.huurverhoging.nl. Bij een verhoging per 1 juli moest het bezwaar op 30 juni bij de verhuurder binnen zijn.

Als de huurder bezwaar heeft gemaakt moet de verhuurder kiezen: óf hij accepteert het bezwaar en de verhoging gaat niet door, óf hij stuurt het bezwaar door naar de Huurcommissie en vraagt een uitspraak.

De huurder kan ook besluiten gewoon niet te betalen. Ook dat is een weigering. Als de verhuurder het voorstel tot verhoging per aangetekende brief heeft gestuurd, kan hij zich in dat geval direct tot de Huurcommissie wenden. De verhoging wordt dan redelijk verklaard, tenzij er overduidelijk iets niet klopt. Bij gereede bezwaren is het daarom beter gelijk na het voorstel een bezwaarschrift in te dienen.

Heeft de verhuurder het voorstel niet aangetekend verstuurd, dan kan hij binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum een aangetekende herinnering sturen, met een kopie van de eerdere aanzegging. De huurder heeft dan tot vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum de tijd om een uitspraak te vragen aan de Huurcommissie (bij een verhoging per 1 juli moet de verhuurder dus uiterlijk 30 september de huurder schriftelijk herinneren. De huurder heeft dan tot uiterlijk 31 oktober de tijd om een uitspraak te vragen aan de Huurcommissie).

Let op: maakt de huurder geen bezwaar tegen een aangetekend verstuurd aanzegging tot huurverhoging, dan moet de verhoging betaald worden.

4.2

Te hoge huurprijs

De kwaliteit van een woning wordt bepaald aan de hand van een puntenstelsel (zie hoofdstuk 2). Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Als de huur uitkomt boven de maximale prijs volgens het puntenstelsel is huurverhoging niet toegestaan. Ligt de oude huurprijs boven het maximum dan kan ook huurverlaging worden aangevraagd. Hoe dat in zijn werk gaat is te lezen in hoofdstuk 5.

4.3

Onderhoudsgebreken

Huurverhoging en onderhoud zijn losgekoppeld. Er is een aparte onderhoudsprocedure in de wet waarmee je het hele jaar door achterstallig onderhoud kan aankaarten. Gebreken kunnen een forse huurverlaging betekenen, tot het moment dat de klachten verholpen zijn. Tot die tijd mag ook geen huurverhoging doorgevoerd worden. Het is bedoeld als stimulans voor de verhuurder om sneller onderhoud te plegen. Vroeger was de korting gebonden aan de maximale huurprijs, tegenwoordig kan de huur omlaag naar 40, 30 of zelfs 20% van de betaalde huurprijs.

Een huurverhoging kan alleen op grond van onderhouds-klachten geweigerd worden als er al vóór de voorgestelde ingangsdatum een onderhoudsprocedure is opgestart, of er een uitspraak ligt in een onderhoudsprocedure (voor zover die de huurder gelijk geeft uiteraard).

Zorg dus dat de huurder met serieuze klachten zo snel mogelijk een onderhoudsprocedure opstart bij de Huurcommissie. Dat betekent liefst nog vóór 1 juli de gebreken schriftelijk melden aan de verhuurder. Door de Huurcommissie wordt dan eerst de onderhoudsprocedure afgehandeld. Een eventuele huurverlaging gaat in op de eerste van de maand nadat de klachten schriftelijk bij de verhuurder zijn gemeld. Zijn er ernstige gebreken, dan mag de huur niet verhoogd worden tot deze zijn verholpen. Worden de gebreken gerepareerd, dan mag de huur verhoogd worden op de eerste

van de maand nadat de (belangrijkste) herstelwerkzaamheden klaar zijn. Alleen de laatste huurverhoging mag dan doorberekend worden. Zijn de reparaties slecht of onvolledig uitgevoerd dan gaat de huurder niet akkoord en moet de verhuurder de zaak opnieuw voorleggen aan de Huurcommissie.

De gebreken die kunnen leiden tot huurverlaging en huurbevrozing zijn beschreven in hoofdstuk 3. Ze moeten wel schriftelijk bekend zijn gemaakt bij de verhuurder met melding dat bij niet verholpen de huurder zich tot de Huurcommissie zal richten. Ook mag deze melding niet meer dan een half jaar oud zijn.

4.4

Fouten in de aanzegging

Als de verhuurder fouten maakt in de aanzegging dan leidt dat soms tot het later ingaan van de verhoging. Het kan ook zijn dat de Huurcommissie de verhoging redelijk vindt, maar niet over het bedrag dat de verhuurder graag zou willen. Sommige verhuurders tellen gewoon door ook als een verhoging in het verleden niet is doorgegaan. Als ze dat consequent volhouden kan dat op den duur flink schelen met de huur die werkelijk betaald moet worden. Als de huurder zo onverstandig is gewoon te betalen wat de verhuurder vraagt dan is dat immers leuk meegenomen. Een andere reden om bezwaar te maken is als de verhuurder geen uitsplitsing van kosten maakt en de huurverhoging vraagt over de hele huur (inclusief bijkomende kosten).

De aanzegging kan ook te laat binnenkomen. Er moeten twee maanden zitten tussen de ingangsdatum en de aanzegging. Krijgt de huurder op 1 mei een voorstel in de bus, dan kan dat formeel pas op 1 augustus ingaan. De huurder zit alleen wel met de bewijslast en dat is lastig bij een geantidateerde brief. De zaak is wel direct helder als de brief ook in mei gedateerd is of als het poststempel op de envelop van 30 april of later is.

Het kan ook zijn dat de verhuurder vergeet te vermelden dat het een voorstel is waartegen bezwaar gemaakt kan worden. De Huurcommissie zal bij een bezwaar waarschijnlijk zeggen dat de huurder hierdoor niet geschaad is: er is immers bezwaar gemaakt. De ervaring leert dat aan dit soort vormfouten weinig eer te behalen is.

4.5

Extra huurverhoging voor hogere inkomens

Om de extra verhoging te mogen vragen, doet de verhuurder een verklaring van de belastingdienst bij het voorstel. Daarin staat het aantal personen op een adres en in welke categorie het verzamelinkomen van alle bewoners samen valt. Van inwonende kinderen (of andere inwonende jongeren) die op 1 januari 2019 nog geen 23 jaar waren, telt het inkomen over 2017 tot aan een bedrag van € 20.108 (minimumloonniveau) niet mee.

De belastingdienst hanteert bij de verklaring de inkomens uit 2017 omdat voor dat jaar de belastingaanslag voor de meeste mensen definitief is. De peildatum voor de inschrijving van het aantal personen in de woning is 1 juli 2019. Als de verhuurder voor de woning een verklaring van de belastingdienst heeft opgevraagd ontvangt de huurder een kennisgeving van de dienst. Dat is een mededeling waar geen bezwaar tegen gemaakt kan worden. Stelt de verhuurder een extra verhoging voor, dan is het belangrijk de verklaring te controleren:

- Klopt het aantal personen?
- Klopt het verzamelinkomen over 2017?
- Is het verzamelinkomen sindsdien gedaald?

Is de huurder van mening dat de verklaring gebaseerd is op foute gegevens? Dan kan de huurder bezwaar maken waarbij wordt aangegeven wat er niet klopt. De verhuurder kan dan een nieuwe inkomensverklaring bij de Belastingdienst opvragen.

Is het inkomen over 2018 lager en valt het huishouden in een andere categorie? Dan kan de huurder bezwaar maken. Dit bezwaar kan de huurder onderbouwen met een inkomensverklaring van alle bewoners. Deze is digitaal op te vragen of telefonisch bij de belastingtelefoon 0800-0543. Houd burgerservicenummer en geboortedatum van alle inkomstenontvangers bij de hand. De verklaring over 2018 is vanaf begin juni op te vragen.

Is het inkomen over 2019 lager en valt het huishouden in een andere categorie? Hier heeft het ministerie een procedure voor bedacht, maar die is omslachtig. Maak daarom bezwaar bij de verhuurder. Zie de check op www.huurverhoging.nl of vraag gratis advies aan !WOON.

Terugdraaien extra verhoging na daling inkomen

Daalt het verzamelinkomen tot onder de grenzen nadat de huurverhoging is betaald, dan kan huurverlaging aangevraagd worden. Dan gaat de oude huurprijs plus inflatie gelden, in plaats van de extra verhoging. In dat geval kunnen ook extra huurverhogingen van voorgaande jaren worden teruggedraaid. Vraag nader advies bij de experts van !WOON.

4.6

De procedure

Het bezwaarschrift tegen de verhoging gaat naar de verhuurder, voor de voorgestelde ingangsdatum. De huurder blijft de oude huur betalen, ook al stuurt de verhuurder aanmaningen. Een nette verhuurder voert een betwist bedrag op in het overzicht, in afwachting van de uitspraak van de Huurcommissie. Adviseer de huurder het bedrag van de verhoging opzij te leggen voor het geval hij/zij geen gelijk krijgt van de Huurcommissie.

De verhuurder kan nu kiezen. Of hij accepteert dat de verhoging niet doorgaat of hij stuurt het bezwaarschrift, met commentaar, naar de Huurcommissie. Dit moet binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging. Stapt de verhuurder niet of te laat naar de Huurcommissie, dan hoeft de huurverhoging niet te worden betaald.

Is het bezwaarschrift door de verhuurder bij de Huurcommissie ingediend, dan kan het even duren voordat de huurder weer wat hoort. Gemiddeld duurt het een maand of vier voor een zaak bij de Huurcommissie op zitting komt en een maand of zes tot er een uitspraak is. In geval van een voorzittersuitspraak (geen zitting) gaat dat sneller.

4.7

Inhaalhuurverhoging

Na het verhelpen van klachten kan alleen de laatste niet gerealiseerde huurverhoging worden ingehaald. Wel geldt dat volgens de wet de huur twee keer in de 24 maanden aangepast kan worden, zodat een verhuurder weer in de pas kan gaan lopen na een uitgestelde verhoging. Ging de verhoging in 2016 en 2017 niet door omdat er een uitspraak ligt in de onderhoudsprocedure, en besluit de verhuurder in april 2018 de klachten te verhelpen, dan kan hij (als hij die op tijd aanzegt) per 1 mei één huurverhoging inhalen. Per 1 juli kan hij dan weer de volgende huurverhoging vragen.

4.8

Huurprijs na woningverbetering

De eigenaar mag de huur na een opknapbeurt niet zomaar verhogen. Na het wegwerken van achterstallig onderhoud kan alleen de laatste huurverhoging worden ingehaald. Mocht de huur verlaagd zijn wegens onderhoudsgebreken kan de huur weer terug naar het oude niveau. De klachten moeten dan natuurlijk wel goed verholpen zijn.

Een extra huurverhoging kan alléén als sprake is van geriefsverbeteringen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanbrengen van dubbel glas, centrale verwarming of een douche die er nog niet was. Het aanbrengen hiervan gaat niet zonder toestemming van de huurder. Het is verstandig de afspraken vast te leggen in een onderhoudscontract. Het is niet noodzakelijk dat de exacte huurverhoging overeengekomen is, maar dat is natuurlijk wel het handigst.

Deze verhoging is niet bindend. De Huurcommissie kan controleren of de verhoging voor de verbeteringen redelijk is. Dit is de procedure huurprijs na woningverbetering. De Huurcommissie maakt dan een berekening op basis van de pure kosten voor verbetering. Bij dubbel glas bijvoorbeeld is wel verhoging redelijk voor de extra luxe (het dubbele glas), maar niet voor de vervanging van de kozijnen, want dat is normaal onderhoud waarvoor altijd huur is betaald.

Veel mensen zijn onbekend met deze procedure. Ook woningcorporaties vragen vaak te veel verhoging voor eenvoudige verbeteringen. Zo mag aanbrengen van dubbel glas in principe niet meer dan circa € 20 huurverhoging per maand opleveren, en het aanbrengen van een CV-installatie waar nog geen CV was levert een verhoging tussen de € 25 en € 50 per maand.

Het verzoek bij de Huurcommissie kan ingediend worden tot 3 maanden nadat de verbeteringen zijn aangebracht. Beter is het verzoek zo snel mogelijk te doen zodra de voorgestelde verhoging bekend is, dit om verwarring te vermijden. De huurder betaalt € 25 leges en de Huurcommissie doet een uitspraak. De winnaar krijgt de betaalde leges terug. Meer informatie over deze procedure is te vinden in het beleidsboek 'Huurprijs na woningverbetering' van de Huurcommissie.

Praktijkvoorbeeld

In maart komt een huurder op het spreekuur met een brief van een incassobureau. Het gaat om de niet betaalde huurverhoging per 1 juli het jaar ervoor. De vraag luidt: Is er bezwaar gemaakt en is daar een bewijs van ontvangst van?

Zo ja, dan heeft de verhuurder afgezien van de verhoging en is de incasso niet terecht. Is er geen bezwaar gemaakt of ontbreekt een bewijs van ontvangst, dan is het de vraag of de verhuurder een aangetekende herinnering heeft gestuurd. Heeft hij deze herinnering niet verstuurd betekent dat pech voor de verhuurder, dan gaat de verhoging niet door. Heeft hij dat wel dan hangt het er van af of de verhuurder of huurder zich tot de Huurcommissie heeft gewend. Loopt de zaak nog bij de Huurcommissie dan is de verhoging nog niet verschuldigd en moet de verhuurder gewoon even geduld hebben. Is er geen zaak bij de Huurcommissie of ligt er een voor de huurder negatieve uitspraak, dan kan de huurder beter snel betalen om verdere kosten te vermijden.

5 Huurverlaging

Met name nieuwe huurders betalen vaak een te hoge huur. Controle van de huurprijs en het puntenaantal is daarom van groot belang. De ervaring leert dat goede begeleiding van de huurder belangrijk is om de huurverlagingsprocedure tot een goed einde te brengen. Het gaat dan om eventuele discussie met de verhuurder en de zaak bij de Huurcommissie en soms zelfs tot bij de kantonrechter.

Alle Amsterdamse stadsdelen hebben een vestiging van !WOON. Medewerkers leggen huisbezoeken af en controleren of de huur overeen stemt met het puntenaantal. Ook ondersteunen ze de huurder bij het aanvragen van huurverlaging. De contactgegevens zijn te vinden op www.wooninfo.nl/contact.

Wanneer de huurprijs van een woning te hoog is in verhouding tot de kwaliteit kan de huurder huurverlaging voorstellen. Er zijn verschillende mogelijkheden om huurverlaging te vragen:

- huurverlaging naar de maximale huurprijs: de huur is te hoog in verhouding tot de kwaliteit van de woning volgens het puntenstelsel
- tijdelijke huurverlaging op grond van ernstige gebreken: de onderhoudsprocedure (hoofdstuk 3)
- huurverlaging met terugwerkende kracht: voor nieuwe huurders binnen 6 maanden na de ingangsdatum van het huurcontract (toetsing nieuwe huurprijs) wegens te hoge huurprijs en/of wegens onderhoudsgebreken!
- huurverlaging naar 55% van de (maximale) huurprijs bij een all-in huur
- terugdraaien van inkomensafhankelijke huurverhogingen bij daling van inkomen.

Er zijn ook situaties waarin geen huurverlaging verkregen kan worden. Dat is bijvoorbeeld het geval bij geliberaliseerde woningen (zie ook paragraaf 5.5).

5.1

Toetsing nieuwe huurprijs

Elke nieuwe huurder doet er goed aan binnen 6 maanden na de ingangsdatum van het contract de huurprijs te laten toetsen. Voor slechts € 25 (vrijstelling voor minima) maakt de Huurcommissie een puntentelling, en als de huur te hoog is of er onderhoudsgebreken zijn dan gaat de huur omlaag. Deze procedure kan tot uiterlijk zes maanden na de ingangsdatum van het contract. Een huurder die geen verlaging krijgt weet in elk geval waar hij (of zij) aan toe is. Bij tijdelijke contracten is ook een toetsing achteraf mogelijk (zie hoofdstuk 9).

Met de puntentelling kan de maximale huurprijs van de woning worden berekend. Ligt de huurprijs boven het wettelijke maximum, dan kan huurverlaging worden aangevraagd. Als je dat doet binnen 6 maanden na ingang van het contract is dat met terugwerkende kracht (artikel 7.4:249 BW). Het verzoek

om toetsing van de huurprijs kan op een eenvoudig formulier direct aan de Huurcommissie worden opgestuurd, in ieder geval binnen zes maanden na de ingangsdatum van het huurcontract.

Het formulier is te verkrijgen bij !WOON en de Huurcommissie. Het verzoek wordt pas behandeld nadat de verzoeker de rekening van € 25 van de Huurcommissie heeft betaald.

De nieuwe huurder doet er goed aan vooral ook alle onderhoudsgebreken te melden op het formulier. Bij ernstige gebreken kan de huur verlaagd worden tot 40% van de huurprijs en in sommige gevallen zelfs tot 30 of 20% van dat bedrag. De procedure is wat dit betreft hetzelfde als de onderhoudsprocedure. De sanctie geldt totdat de gebreken zijn verholpen, daarna mag de huurprijs terug naar het oude niveau.

De Huurcommissie stelt de huurprijs vast met terugwerkende kracht tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Tegen de uitspraak van de Huurcommissie kan beroep ingesteld worden bij de kantonrechter (zie hoofdstuk 8).

5.2

Huurverlaging naar de maximale huurprijs

Ligt de huurprijs boven het maximum volgens de punten, dan kan de huur omlaag tot dat maximum. De procedure is de omgekeerde als bij de huurverhoging. Nu is het de huurder die een voorstel doet, de verhuurder die bezwaar kan maken bij de huurder, en de huurder die het voorstel moet indienen bij de Huurcommissie. Naast het voorstel tot huurverlaging kan de huurder ook bezwaar maken tegen de huurverhoging op grond van de puntentelling. Er lopen dan dus twee procedures naast elkaar.

De procedure:

De huurder doet een voorstel tot huurverlaging aan de verhuurder.

Het voorstel moet altijd tenminste twee maanden voor de ingangsdatum worden toegestuurd. Is 1 juli de voorgestelde ingangsdatum, dan moet het voorstel vóór 1 mei bij de verhuurder in de bus liggen.

Het voorstel bestaat uit drie delen:

1. een voorstel tot huurverlaging aan de verhuurder
2. de puntentelling
3. een verzoekschrift aan de Huurcommissie.

Maak de puntentelling en dus ook het voorstel 'zuinig'. De Huurcommissie gaat namelijk nooit onder het voorstel van de huurder zitten. Wie te weinig huurverlaging voorstelt benadeelt zichzelf.

Voorbeeld

Stel de huurder betaalt € 600 en de huur mag volgens de punten maximaal € 500 zijn. Als de huurder verlaging naar € 550 heeft voorgesteld wordt dat de uitslag. De huurder betaalt dan nog steeds € 50 per maand te veel en moet daarvoor een nieuw voorstel indienen. Zou deze huurder verlaging naar € 400 voorstellen, dan zal de uitspraak luiden: 'verlaging naar € 400 is niet redelijk, redelijk is € 500.' Een zuinig voorstel richt dus geen schade aan, een te voorzichtig voorstel wel. Een vervelende regel, want veel huurders willen het netjes doen en benadelen dan zichzelf.

Als de verhuurder niet voor de voorgestelde ingangsdatum akkoord gaat of reageert, stuurt de huurder het verzoekschrift naar de Huurcommissie. Dat kan tot zes weken na de voorgestelde ingangsdatum. Als de verhuurder schriftelijk bezwaar heeft gemaakt, dient dat ook te worden meegestuurd, evenals het voorstel tot huurverlaging, de puntentelling en eventueel een kopie van het huurcontract. Het spreekt vanzelf dat de huurder van alle ingezonden papieren zelf een kopie bewaart.

Als de woning ernstige onderhoudsgebreken kent dan dient nog apart een onderhoudsprocedure gevoerd te worden. Helaas, met huurverlaging en bezwaar tegen huurverhoging zijn dat drie procedures en moet er drie keer € 25 leges betaald worden. De regels zijn bureaucratisch, maar het loont de moeite. De winnaar krijgt de leges overigens terug.

De verdere procedure is beschreven in hoofdstuk 8.

5.3

Huurverlaging na daling inkomen

Daalt het (verzamel)inkomen na eerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen, dan kan de huurder voorstellen de huur te verlagen. Daarmee wordt de extra huurverlaging teruggedraaid. Ook kan de huur in dat geval worden verlaagd zodat de huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag. Ook dit gaat via een voorstel aan de verhuurder en vervolgens zo nodig een verzoek aan de Huurcommissie.

Deze procedure is ingewikkeld en kan pas gestart worden wanneer het inkomen over een jaar definitief vaststaat. Met Amsterdamse corporaties zijn er afspraken over de mogelijkheid van een eerdere ingangsdatum. Neem in het geval van deze situatie altijd contact op met een van de specialisten van !WOON.

5.4

All-in huren

Er is sprake van een all-in huur, wanneer geen uitsplitsing wordt gegeven van de kale huur en de bijkomende kosten, zoals stoffering en/of servicekosten. Een dergelijke huur is niet toegestaan. Daarom is in de wet bepaald dat bij een all-in huur de kale huur gelijk staat aan 55% van huurprijs (artikel 7:258BW). Het voorschot op de servicekosten wordt gesteld op 25% van de huurprijs.

Bij een all-in huur stuurt huurder een verzoek tot splitsing naar de verhuurder. Dat verzoek moet een voorgestelde datum hebben waarin de splitsing in gaat, net als bij een voorstel tot huurverlaging. Als de verhuurder niet akkoord gaat of niet reageert kan de huurder tot 6 weken na de ingangsdatum de Huurcommissie verzoeken om all-in prijs te splitsen.

Een all-in huur van € 1200 levert een huurprijs op van € 660 en een voorschot servicekosten van maar liefst € 300 per maand. Bij een toetsing nieuwe huurprijs hanteert de Huurcommissie ambtshalve deze percentages. Een all-in huur kan altijd verlaagd worden, want deze valt niet onder de definitie van een geliberaliseerde huurovereenkomst omdat bij aanvang van de huur geen huurprijs is afgesproken, dus ook niet boven een bepaalde grens.

Voor verlagen van een te hoog voorschot voor energie kan de huurder een apart voorstel doen. Verder kan hij elk jaar in een servicekosten procedure het teveel betaalde aan meubilering en stoffering terugvorderen, want die kosten vallen sinds 2014 helaas niet meer onder de toetsing van het voorschot servicekosten.

NB 1: Er is geen sprake van een all-in huur als de niet uitgesplitste huur alleen bestaat uit kale huur en watergeld.

NB 2: Deze materie is nogal ingewikkeld, soms lijkt het een all-in huur, maar is het dat niet, of omgekeerd. Dat is zeker het geval als in de huur oude meubels, tapijten of gordijnen zijn meegeleverd en geen kosten voor gas- of elektra zijn opgenomen. De verhuurder roept dan soms dat deze zaken 'om niet' zijn meeeverhuurd, oftewel gratis. Overleg daarom bij all-in huren goed met een specialist van !WOON.

5.5

Geliberaliseerde huurcontracten

Huurprijsliberalisatie wil zeggen dat het grootste deel van de huurprijzenwet niet meer van toepassing is. De regeling geldt voor dure woningen, of beter gezegd voor dure huurcontracten. Niet de woning is geliberaliseerd, maar het contract. Alle contracten met een huurprijs boven de liberalisatiegrens kunnen geliberaliseerd worden. Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Bezwaar tegen de huurverhoging is niet meer mogelijk en ook een voorstel tot huurverlaging kan niet meer.

Het gaat nadrukkelijk om de huurprijs, dus de kale huur. Is er geen huurprijs afgesproken omdat er een all-in contract is, dan kan er ook geen sprake zijn van liberalisatie. Tot 1 januari 2015 lag de liberalisatiegrens op € 699,48, vanaf 1 januari 2015 t/m 31 december 2018 heeft de liberalisatiegrens stil gestaan op € 710,68. Per 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens weer verhoogd naar € 720,42. Het moment waarop het contract is ingegaan is bepalend voor het wel of niet geliberaliseerd zijn. Het gaat alleen om huurcontracten die ná 1 juli 1994 gesloten zijn. Iemand die in mei 1994 een huurcontract heeft afgesloten voor een woning met een huurprijs van € 1500 kan dus gewoon huurverlaging aanvragen (voor nieuwbouwwoningen ging de liberalisatie al in op 1 juli 1989, bij een toenmalige huurprijs van € 750. De grens steeg in stappen tot 1 juli 1994, toen de algemene liberalisatiegrens werd ingevoerd (zie de tabel).

Tabel liberalisatiegrens	
per 01-07-1994	f 963,75
per 01-07-1995	f 1.007,50
per 01-07-1996	f 1.047,92
per 01-07-1997	f 1.085,-
per 01-07-1998	f 1.085,-
per 01-07-1999	f 1.107,-
per 01-07-2000	f 1.149,-
per 01-07-2001	f 1.193,- / € 541,36
per 01-07-2002	€ 565,44
per 01-07-2003	€ 585,24
per 01-07-2004	€ 597,54
per 01-07-2005	€ 604,72
per 01-07-2006	€ 615,01
per 01-07-2007	€ 621,78
per 01-07-2008	€ 631,73
per 01-07-2009	€ 647,53
per 01-01-2011	€ 652,52 *
per 01-01-2012	€ 664,66
per 01-01-2013	€ 681,02
per 01-01-2014	€ 699,48
Per 01-01-2015 (idem 2016, 17 en 18)	€ 710,68
per 01-01-2019	€ 720,42

* Vanaf 2011 verandert de liberalisatiegrens per 1 januari en niet meer per 1 juli. Per 1 juli 2010 is de grens gelijk gebleven. Tot en met 2018 blijft de grens op het niveau van 2015

Enkele regels zijn nog wel van toepassing voor de huur(prijs) van een geliberaliseerd contract:

- Nieuwe huurders kunnen binnen 6 maanden na ingang van het contract de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie.
- De verhuurder mag de huur niet meer dan één keer per jaar verhogen.
- Een geschil over de servicekosten kan direct aan de kantonrechter worden voorgelegd.
- Een geschil over onderhoud kan direct aan de kantonrechter worden voorgelegd

Blijkt bij de toetsing binnen 6 maanden dat de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt dan volgt huurverlaging en zijn vervolgens gewoon de regels van de huurprijzenwet van toepassing. Het is voor nieuwe huurders dan ook van het grootste belang om de huurprijs tijdig te laten toetsen: de kosten van € 25 leges daarvoor kunnen je de kop niet kosten.

Blijkt bij de toetsing dat de huur ook volgens de punten boven de liberalisatiegrens ligt dan wordt de huurder niet ontvankelijk verklaard in het verzoek en volgt dus ook geen huurverlaging. Deze woning is definitief geliberaliseerd.

Een huurder die in november 2014 een huurcontract voor een (kale) huurprijs van € 700 heeft afgesloten en de huur niet heeft laten toetsen kan nu geen huurverlaging meer krijgen, ook al is de huurprijs volgens de punten maximaal € 500. Eind 2014 lag de grens immers nog net onder de € 700 (zie tabel). Een buurman die voor een zelfde woning en zelfde huurprijs een contract heeft getekend dat op 1 januari 2015 inging kan vreemd genoeg wel gewoon huurverlaging voorstellen. Op het moment van ingang van dat contract lag de huurprijs onder de liberalisatiegrens op dat moment en dus gelden de wettelijke regels voor huurverlaging wel.

Omdat de liberalisatie alleen geldt voor contracten die na 1 juli 1994 zijn ingegaan kan een huurder die in 1992 een contract getekend heeft voor € 1800 toch een huurverlaging krijgen naar bijvoorbeeld € 750. Als datzelfde contract nu afgesloten zou zijn gaat die vlieger niet op, zelfs niet bij een toetsing. Als de huurprijs maximaal € 750 blijkt te zijn is dat boven de grens en valt de woning buiten de regelgeving.

NB Kijk vooral heel goed naar de ingangsdatum van het contract en de huurprijs, dus de kale huur na aftrek van servicekosten en watergeld!

5.6 WOZ bezwaar en beroep

Met de introductie van de WOZ waarde in de woningwaardering kan de huurder een aanzienlijk belang hebben bij een lagere WOZ waarde. Het kan dus lonen om de WOZ waarde ter discussie te stellen. Elke € 4.000 verlaging levert gemiddeld 1 punt op en dat correspondeert bij een huurprijs die op het maximum zit met circa € 60 per jaar. Omgekeerd kan een verhuurder opeens belang hebben bij een hogere WOZ waarde

omdat deze een hogere of zelfs geliberaliseerde huurprijs kan opleveren. Deze menging van procedures kan grote gevolgen hebben voor de laagdrempelige huurprijsbescherming. WOZ procedures kunnen jaren duren en zolang de WOZ waarde overstreden is kan de huurprijs niet definitief worden vastgesteld.

Een WOZ beschikking wordt afgegeven door de gemeente, op grond van een WOZ taxatie. Belanghebbenden kunnen tot 6 weken na de dagtekening van de beschikking bezwaar maken. Dit is vormvrij en kan in de vorm van een brief met argumenten. Vaak leidt dit tot een voorstel van de gemeentelijke belastingdienst voor een aangepaste waarde.

Wie het niet eens is met het herziene besluit kan in beroep bij de bestuursrechter. Wie het niet eens is met de uitspraak van de rechtbank, kan hoger beroep instellen bij het gerechtshof. Voor wie het ten slotte niet eens met de hofuitspraak, is er nog beroep in cassatie mogelijk. Nieuwe feiten tellen dan niet meer mee.

Er zijn vele goede redenen om de WOZ beschikking aan te vechten. Matig onderhoud, een gemiddeld slechtere uitrusting van de woning, verouderde technische installaties, overlast van verkeer, horeca, zendmasten, vergelijking in de taxatie met woningen die anders zijn, onverklaarbare verschillen met de WOZ van de bureaus, onjuiste gegevens zijn allemaal redenen die kunnen leiden tot een lagere WOZ waarde. De ervaring leert dat bezwaar in circa de helft van het aantal gevallen loont.

Huurders waren tot 2016 geen direct belanghebbende. Zij betalen geen belasting op basis van de WOZ en ontvangen dan ook geen WOZ beschikking. Vanaf 2016 ontvangen zowel huurders als eigenaren elk jaar de WOZ beschikking. Tegen deze WOZ beschikking kan de huurder desgewenst bezwaar maken.

Complicatie is dat de Wet WOZ niet voorziet in tegengestelde belangen tussen huurder en verhuurder. Normaliter zou een huurder betrokken dienen te worden in een bezwaar van de verhuurder en omgekeerd, maar daar voorzien de regels niet in. Wel ontvangt de huurder de uitspraak van een bezwaar van de verhuurder (of omgekeerd), in de vorm van een nieuwe WOZ-beschikking. Daar kan deze dan opnieuw bezwaar tegen maken.

Al met al kan het nogal een bezwaarcircus worden, maar het kan zeker de moeite lonen. Dat geldt in het bijzonder als de maximale huurprijs van een recent (na 1 oktober 2015) verhuurde woning in de buurt van de liberalisatiegrens ligt, want dan zijn de belangen voor zowel de huurder als de verhuurder groot.

5.7

Huurverlaging na aanvraag huurtoeslag

Huurtoeslag wordt niet verstrekt over een te hoge huur. De Belastingdienst haalt bij wijze van steekproef soms een puntentelling bij de Huurcommissie. De Huurcommissie kan een rapporteur sturen om de woning op te meten

en een puntentelling op te stellen. De voorzitter van de Huurcommissie ondertekent de puntentelling die vervolgens naar de Belastingdienst wordt gestuurd. Huurder en verhuurder kunnen niet reageren. De huurder krijgt dan geen of minder huurtoeslag en een terugvordering. Dat betekent soms bezwaar maken tegen de beslissing en een hoop gedoe.

De huurder krijgt alleen huurtoeslag over de door de Huurcommissie berekende huur. Is de huur te hoog, dan moet de huurder zélf zorgen dat de huur verlaagd wordt door het initiatief te nemen om huurverlaging aan te vragen.

6 Bijkomende kosten

Naast kale huur betalen bijna alle huurders watergeld aan de verhuurder. Deze rekent dat weer af met Waternet (voorheen Gemeentelijk Waterleidingbedrijf Amsterdam) en mag daarbij geen winst maken. Vaak zijn er ook nog andere bijkomende kosten in de maandelijkse huur. Denk aan stookkosten voor collectieve CV- of warmwaterinstallaties, kosten voor een huismeester, glasverzekering of zelfs kosten voor de huur van meubels. Daar wordt dan een voorschot voor betaald. De verhuurder mag alleen de werkelijke kosten in rekening brengen en geen winst maken op deze zaken. Eens per jaar hoort de verhuurder een afrekening te sturen en het eventueel te veel betaalde terug te geven. Het omgekeerde kan natuurlijk ook: als er te weinig voorschot is betaald moet er bijbetaald worden.

Voorbeelden van servicekosten zijn:

- stookkosten bij collectieve verwarming;
- elektriciteitskosten van de lift en trapverlichting;
- schoonmaken van trappenhuizen en galerijen.
- glas- en rioolontstoppingsverzekering
- stoffering en meubilering

De verhuurder mag alleen kosten in rekening brengen voor diensten en leveringen die zijn afgesproken tussen huurder en verhuurder. Zo'n afspraak kan bijvoorbeeld zijn vastgelegd in het huurcontract.

Veel verhuurders verhogen tegelijk met de kale huur op 1 juli ook de servicekosten. Dit is echter alleen toegestaan als de verhuurder een gespecificeerde jaarafrekening over het voorgaande jaar heeft verstrekt. In een gespecificeerde jaarafrekening moet per post aangegeven staan, welke kosten de verhuurder in het afgelopen jaar heeft gemaakt voor de afgesproken leveringen en diensten. Verhuurders zijn verplicht huurders die daarom vragen inzage te geven in de rekeningen waarop de servicekostenafrekening is gebaseerd. Bijvoorbeeld de rekening van het schoonmaakbedrijf dat het trappenhuis schoonmaakt. Wanneer blijkt dat de huurders in het afgelopen jaar te veel hebben betaald, dan dient de verhuurder dit bedrag aan de huurders terug te betalen.

6.1

Servicekostenprocedures

Servicekosten worden soms misbruikt om de huur op oneigenlijke manier hoog te houden. Gelukkig is er een eenvoudige procedure om dat aan te kaarten. Vervelend is alleen dat per procedure maximaal een jaar kan worden afgerekend. Maar het gaat vaak wel om veel geld en het grote verschil met huurverlagingsprocedures is dat hier wel geld met terugwerkende kracht te halen valt.

Soms worden oneigenlijke servicekosten opgevoerd. Dat zijn zaken die in de kale huur zitten en dus niet in de servicekosten berekend mogen worden. Het gaat dan om onderhoud van de lift, of afschrijving van de vloer of de verbouwing. Het kan ook

zijn dat diensten wel berekend maar helemaal niet of slechts deels geleverd worden.

Kleine bedragen zitten vaak in de trapverlichting en het onderhoud van CV. Het is sinds 2013 de taak van de verhuurder eens per jaar de CV-ketel schoon te laten maken. Reparaties en onderhoud zijn natuurlijk ook voor de verhuurder en zitten in de kale huur. Als een verhuurder € 15 per maand vraagt voor service die niet geleverd wordt of die niet meer berekend mag worden is dat toch weer mooi € 180 per huurder per jaar. Snel terugverdiend door even een formulier in te vullen.

Een andere interessante mogelijkheid is het aankaarten van verouderde en niet rendabele installaties. Op de stookkosten kan een redelijkheidstoets worden losgelaten. De verhuurder mag niet meer in rekening brengen dan een redelijk verbruik. Door verlaging van de servicekosten kan zo bovendien druk op de verhuurder uitgeoefend worden om de installatie te vernieuwen. Sinds kort past de Huurcommissie deze redelijkheidstoets weer toe, maar alleen als de huurders er nadrukkelijk en met argumenten onderbouwd om vragen.

Ook voor meubels, gordijnen of tapijt wordt vaak veel te veel in rekening gebracht. Door middel van een taxatie wordt de waarde van deze zaken bepaald. Als afschrijvingstermijn hanteert de Huurcommissie vijf jaar, ofwel 60 maanden. Per maand mag dus 1/60e van de nieuwwaarde (of de dagwaarde als het oude spullen zijn) in rekening gebracht worden. De taxatie gebeurt door de rapporteur van de Huurcommissie.

De regels en termijnen:

- De verhuurder heeft tot 6 maanden na het kalenderjaar de tijd om een afrekening te sturen.
- Na het verlopen van die termijn heeft de huurder nog twee jaar om een procedure op te starten.
- De huurder moet eerst om een afrekening vragen (anders neemt de Huurcommissie de procedure niet in behandeling). Is de verhuurder eerder met het overzicht dan kan direct de Huurcommissie geraadpleegd worden. Maximaal een jaar per formulier, maar je mag wel twee procedures tegelijk starten.

- De Huurcommissie maakt net als bij andere procedures een rapport, er komt een zitting en dan een uitspraak. Partijen kunnen zich vervolgens nog tot de kantonrechter wenden als ze dat willen.
- Staat de betalingsverplichting vast dan kan dat verrekend worden met het betaalde voorschot in die periode.
- Als sprake is van een onredelijk hoog voorschot van de servicekosten, bijvoorbeeld bij gemeubileerde verhuur, dan kon voorheen direct bij aanvang van de huur (of tussentijds) een verzoek aan de Huurcommissie gedaan worden om de hoogte van het voorschot te toetsen. Deze kon het voorschot verlagen, in afwachting van een definitieve afrekening. Daardoor hoeft niet steeds elk jaar een groot bedrag teruggevorderd te worden. Helaas is deze praktische mogelijkheid sterk ingeperkt door een wetwijziging in 2014. Alleen het voorschot over het energiegebruik kan nog getoetst worden, de andere kosten moeten gewoon achteraf afgerekend worden. Wel kan de kantonrechter verzocht worden een duidelijk onredelijk voorschot te verlagen.
- De servicekosten per maand moeten tezamen minimaal € 3 zijn, anders neemt de Huurcommissie de zaak niet in behandeling.

Belangrijk om te weten is dat een navordering van een verhuurder voor servicekosten niet geïnd kan worden als er geen uitspraak is van Huurcommissie of kantonrechter. Dat staat in de overgangsbepalingen van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte, artikel 51. Dus als de verhuurder stelt dat er te weinig is betaald en de huurder gaat niet akkoord, dan moet de verhuurder de zaak voorleggen aan Huurcommissie of kantonrechter. Doet hij dat niet, dan hoeft de huurder niet te betalen.

6.2 Watergeld

Alle huishoudens in Amsterdam betalen watergeld. Dat wordt berekend met een watermeter, of als er geen watermeter is, op basis van het aantal eenheden in de woning. De komende tijd krijgen alle Amsterdamse huishoudens een watermeter. Huurders van een woning zonder watermeter betaalden tot oktober 2016 watergeld via hun huur. Naast de kale huur bracht de verhuurder hier watergeld in rekening bij de huurders. Per oktober 2016 betalen huurders direct aan Waternet.

Het watergeld kan berekend worden door het aantal eenheden van een woning te vermenigvuldigen met het tarief per eenheid.

Watergeld per maand (incl. BTW) per 1-1-2018	
1 eenheid	€ 3,36
2 eenheden	€ 9,81
3 eenheden	€ 14,39
4 eenheden	€ 17,41
5 eenheden	€ 20,47
6 eenheden	€ 23,50

7 eenheden	€ 26,56
8 eenheden	€ 29,59
9 eenheden	€ 32,65
Als eenheden gelden alle vertrekken groter dan 6 m ² , een keuken (ook wanneer deze kleiner is dan 6 m ²), een tuin groter dan 65 m ² , een ligbad en een garage.	
Een vertrek groter dan 30 m ² telt voor twee eenheden.	

Soms registreert Waternet te veel eenheden. Bijvoorbeeld omdat vroeger zolderkamers werden meegeteld. Vraag schriftelijk om een correctie als het watergeld hoger is dan het op grond van het aantal eenheden zou moeten zijn. De huurder krijgt dan een inspecteur op bezoek.

Complexen met een collectieve warmwaterinstallatie krijgen een reductie op het watergeld die kan oplopen tot maximaal 40%, afhankelijk van het aantal eenheden. Meer informatie is te vinden op de website van Waternet. (www.waternet.nl).

6.3 Gemeentelijke heffingen

De woonlasten omvatten behalve huur en servicekosten ook gemeentelijke heffingen, bijvoorbeeld afvalstoffenheffing en waterzuiveringskosten. Deze heffingen worden apart in rekening gebracht.

Bewoners met een laag inkomen kunnen geheel of gedeeltelijke kwijtschelding vragen van de kosten voor waterzuivering en afvalstoffenheffing. Meer informatie is te vinden in de Amsterdamse Belastingkrant en op de site van gemeentebelastingen: www.amsterdam.nl/belastingen.

Nu de WOZ-waarde grote invloed heeft op de maximale huurprijs kan deze waarde voor huurders van belang zijn. Deze waarde volgens de wet Waardering Onroerende Zaken is de fictieve waarde van een woning. Deze wordt vastgesteld door vergelijking met verkochte woningen in de omgeving.

6.4 Waterschapsheffingen: Waternet

Waternet verstuurt de aanslagen waterschapsbelasting namens het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), namens het hoogheemraadschap van Rijnland (Amsterdam West) en het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (Amsterdam Noord, ten zuiden van de Waterlandse Zeedijk). Waternet werkt naar één gezamenlijke waternota voor drinkwater en waterschapsbelasting. De eerste stap naar deze nota is dat Waternet nu rechtstreeks de Waterschapsbelasting oplegt.

De Dienst Belastingen (DBGA) blijft in Amsterdam alle kwijtscheldingsaanvragen behandelen, dus ook voor de waterschapsbelasting.

7 Woning-waarderingsstelsel voor kamers

Wie keuken, douche of toilet deelt met andere huurders heeft een onzelfstandige woning (kamer). Voor de huurverhoging en huurverlaging gelden dezelfde regels als voor de zelfstandige woonruimte. Ook de onderhoudsprocedure is hetzelfde. Voor het berekenen van de huurprijs echter is er een andere woningwaardering. Met dit puntenstelsel voor onzelfstandige woonruimte kan de maximaal redelijke huurprijs voor de kamer uitgerekend worden. Bereken de maximale huur met de tabel Maximale Huurprijzen voor Onzelfstandige Woonruimte in bijlage 2. Wie meer betaalt kan huurverlaging aanvragen.

Kijk wel eerst goed of het echt een onzelfstandige woonruimte is. Worden er wezenlijke voorzieningen als WC, douche of keuken gedeeld met anderen? Een zolderkamer met eigen keuken en toilet (ook al zit dat op de gang) en een afsluitbare toegangsdeur is een zelfstandige woning. In dat geval geldt het normale puntenstelsel (zie hoofdstuk 2), ook al is de woning niet officieel erkend.

Voor de verhuur van een kamer bij iemand in huis (de zogenaamde hospita kamer) geldt een proeftijd van negen maanden. Het is verstandig gedurende deze eerste negen maanden geen huurverlaging aan te vragen, want de verhuurder kan dan gewoon de huur opzeggen.

7.1 Oppervlakte

Oppervlakte	
oppervlakte kamer en eventueel eigen keuken:	aantal m ² x 5
keuken en andere gemeenschappelijke ruimtes (bijvoorbeeld woonkamer) van minstens 15 m ² met anderen gedeeld:	aantal m ² x 5 gedeeld door het aantal bewoners
andere gemeenschappelijke ruimtes zoals trappen, gangen, wc's en douches niet meerekenen	

7.2 Verwarming

Verwarming	
centrale verwarming:	3/4 punt per m ²
gasaansluiting:	3 punten voor het geheel

7.3 Kookgelegenheid en sanitair

Kookgelegenheid en sanitair	
aparte eigen keuken(*) of keuken in woonvertrek van minstens 25 m ²	20 punten
eigen keuken in woonvertrek van meer dan 15 m ²	10 punten
eigen keuken, maar in gemeenschappelijk vertrek	10 punten
gemeenschappelijke keuken voor max. 5 kamers	4 punten
eigen wc	12 punten
gemeenschappelijke wc voor max. 5 kamers	2 punten
eigen douche of bad	15 punten
eigen wastafel	10 punten
wastafel in aparte, afsluitbare ruimte voor niet meer dan 5 personen	2 punten
gemeenschappelijke douche of bad voor max. 8 kamers	3 punten
gemeenschappelijke douche of bad voor meer dan 8 kamers	0 punten
wastafel voor meer dan 5 kamers	0 punten
gemeenschappelijke keuken voor meer dan 5 kamers	0 punten
gemeenschappelijke wc voor meer dan 5 kamers	0 punten

(*) Een keuken moet een aanrecht van tenminste 1 meter hebben, met onderkast, warm en koud water, plaatsingsmogelijkheden en aansluiting voor kooktoestel en een koelkast (geaard stopcontact), en er moet een ventilatiemogelijkheid zijn.

7.4

Extra punten

Voor sommige voorzieningen bij de kamer, zoals een berging of een buitenruimte, mogen extra punten gerekend worden.

Extra punten	
eigen buitenruimte groter dan 10 m ²	9 punten
eigen buitenruimte 4 tot 10 m ²	3 punten
gemeenschappelijke buitenruimte groter dan 10 m ²	6 punten
gemeenschappelijke buitenruimte tussen 4 en 10 m ²	2 punten
eigen aparte fietsenberging	6 punten
gemeenschappelijke fietsenberging	3 punten
thermostatische regelknoppen op radiatoren van de CV	3 punten
woonruimte is onderdeel van een Rijksmonument	50 punten

7.5

Aftrekpunten

Voor lastige omstandigheden kunnen punten worden afgetrokken. Ook als de oppervlakte van de kamer zeer klein is, de lichttoetreding minimaal of als er geen was- of kookgelegenheid is in de kamer, is dat reden tot aftrek van punten.

Aftrekpunten	
oppervlakte woon- en slaapvertrek kleiner dan 10 m ² min	min 10 punten
ernstige overlast door de woonomgeving	min 15 punten
woonruimte of toilet alleen via woon- of slaapvertrek andere bewoners te bereiken	min 10 punten
kamer op de 5e verdieping of hoger en geen lift	min 5 punten
laagste raamkozijn in het hoofdvertrek ligt hoger dan 1,6 m	min 10 punten
gevelwand binnen 5 meter tegenover het (grootste) raam van het hoofdvertrek	min 10 punten
er mogen geen warme maaltijden bereid worden	min 20 punten

Voor geluidshinder van verkeer of industrie kan een aftrek van -15 plaats vinden als de woning in een gebied met geluidshinder valt. In Amsterdam zijn veel straten die boven de geluidsnorm vallen en dus een aftrek van -15 rechtvaardigen. Je vindt deze in de Atlas leefomgeving (zie de post geluidshinder op het interne !WOON forum). Als de verhuurder maatregelen heeft getroffen tegen de overlast kan de aftrek worden gehalveerd.

Bereken de maximale huur met de tabel Maximale Huurprijzen voor Onzelfstandige Woonruimte in bijlage 2.

7.6

Nulpunten

De nulpunten voor kamers zijn sinds 30 november 1999 geschrapt uit de puntentelling. In ruil daarvoor kan ook een kamerbewoner een onderhoudsprocedure beginnen (en mogelijk de huurprijs flink verlagen tot de gebreken verholpen zijn). Dit geldt ook voor extreme geluidsoverlast als gevolg van te dunne wandjes.

8 De Huurcommissie en de procedure

Huurder en verhuurder kunnen een meningsverschil voorleggen aan de Huurcommissie. De verzoeker moet bij indienen een bedrag aan leges betalen. Degene die in het gelijk gesteld wordt krijgt dit bedrag terug. De verliezer betaalt het voor hem geldende tarief. Voor een huurder is dat € 25, voor een verhuurder € 300. Deze leges-kosten gelden voor alle procedures. Wie niet of te laat betaalt krijgt in principe ongelijk. Mensen met een laag inkomen kunnen kwijtschelding krijgen door een kopie van de huursubsidiebeschikking of uitkeringsspecificatie op te sturen.

De Huurcommissie bestaat tijdens een zitting uit een voorzitter, een lid huurder en een lid verhuurder. Nadat de partijen weg zijn besluiten zij volgens de wet en het beleid van de Huurcommissie. De voorbereidende werkzaamheden en de verslaglegging worden gedaan door het secretariaat van de Huurcommissie. Hier werken onder andere de zittingssecretarissen die de uitspraken opstellen en de mensen die de rapporten van voorbereidend onderzoek opstellen. De werkwijze is voor alle procedures min of meer hetzelfde. Als de gegevens naar het oordeel van de Huurcommissie al direct duidelijk zijn en geen reactie van partijen behoeven volgt direct een voorzittersuitspraak. Daar kan verzet tegen aangetekend worden en dan gaat alsnog de gewone procedure in werking.

8.1

Het onderzoek

Om de beschikbare informatie ook voor de commissieleden overzichtelijk te maken wordt een rapport opgesteld. Dit kan op het bureau als er voldoende gegevens beschikbaar zijn. Vaak is dat niet het geval en komt een buitendienstmedewerker een puntentelling maken en/of de klachten opnemen. Deze persoon beslist dus niet over de procedure, maar het is wel erg belangrijk dat er een goed rapport komt. Bij onderhoudsklachten is het verstandig als de huurder van te voren een kopie van de ingediende klachtenlijst bij de hand heeft, zodat niets vergeten wordt tijdens het bezoek. Klachten die niet op het formulier staan, worden niet meegenomen. Let er bij het maken van een puntentelling vooral op dat door de huurder zelf aangebrachte zaken (douche, groter aanrecht enzovoort) niet meegeteld worden.

De verhuurder wordt ook uitgenodigd voor het bezoek van de rapporteur. Dat kan later een hoop discussie schelen: de verhuurder heeft het immers zelf kunnen zien. Als de huurder erg slecht met de verhuurder kan opschieten kan hem de toegang geweigerd worden. Je hoeft je natuurlijk niet in je eigen woning te laten kleineren. Huurders die zich onzeker voelen doen er goed aan te zorgen dat een vriend of kennis, of desnoods iemand van het huurspreekuur of de bewonerscommissie, aanwezig is tijdens het onderzoek.

8.2

Het rapport

Enige tijd na het onderzoek zal er een oproep voor een zitting van de Huurcommissie komen, vergezeld van een rapport. Dit rapport moet de huurder goed lezen om te bekijken of de klachten en de puntentelling goed in het rapport vermeld staan. Het komt voor dat in het rapport van de Huurcommissie fouten staan, vergissen is immers menselijk. Soms is de puntentelling onjuist. Controleer die dus ook!

Is de huurder ontevreden over het rapport of is het onvolledig, dan moet hij de bezwaren of aanvullingen op de zitting van de Huurcommissie naar voren brengen. De huurder kan er ook voor kiezen dit per brief te doen, dat is zeker bij ingewikkelde zaken aan te raden. Soms is een combinatie van brief en naar de zitting gaan het beste.

Reageert de huurder niet, dan gaat de Huurcommissie uit van het rapport van de buitendienstambtenaar. Als de huurder niet op de zitting verschijnt kan het gebeuren dat de verhuurder dingen zegt die niet kloppen, maar die niet weersproken worden. Dan worden ze al snel voor waar aangenomen. Het kan geen kwaad om op de zitting de belangrijkste klachten nog eens uitdrukkelijk mondeling toe te lichten en vooral uit te leggen wat voor overlast je daarvan ondervindt. De schade aan het woongenot is immers het belangrijkste criterium voor de commissie. De ervaring leert verder dat huurders die niet op de zitting verschijnen, maar al te vaak in het ongelijk worden gesteld.

Voorafgaande aan de zitting worden de partijen in de gelegenheid gesteld op een door de Huurcommissie aan te geven tijdstip het dossier in te zien. Dit kan nuttig zijn wanneer de zaak wat moeilijker ligt. In het dossier kan bijvoorbeeld een brief zitten van de verhuurder waarin hij nader op de bezwaren van de huurder ingaat of waarin hij aanvullende informatie over de woning verstrekt. Het is altijd vervelend om op de zitting van de Huurcommissie met zo'n onverwacht gegeven te worden geconfronteerd.

8.3

De zitting

Voor een zitting is gemiddeld 5 tot 10 minuten uitgetrokken. De huurder kan zich hier beter goed op voorbereiden. Omslachtige verhalen over bijzaken worden door de voorzitter afgekapt. Kort, bondig, helder en je niet de kaas van het brood laten eten is het devies. Is de puntentelling in het geding dan zal de voorzitter eerst aan huurder en verhuurder vragen of zij het eens zijn met de punten. Degene die opmerkingen heeft moet helder kunnen aangeven tegen welk punt het bezwaar zich richt en waarom. Hebben beide partijen geen commentaar op de punten en is dat het enige geschil dan staan ze na een minuut weer buiten: uitspraak in 6 weken, goedemiddag.

Is het onderhoud in het geding dan volgt meestal meer discussie. Maakt het rapport melding van serieuze gebreken dan zal de commissie doorgaans van de verhuurder willen weten wat hij denkt hieraan te gaan doen. De huurder krijgt ook de kans de bezwaren nader toe te lichten. Soms vraagt een van de leden iets ter verheldering. Neem foto's mee als er gebreken zijn waarvan je denkt dat er een geschil over komt op de zitting, of die niet duidelijk in het rapport staan vermeld. Zorg voor een setje voor de commissieleden en de tegenpartij.

Nadat de zaak helder is en de partijen de zaal uit zijn gaat de commissie 'in raadkamer bijeen'. Aan de hand van het rapport, de kopieën van de formulieren en hetgeen nog toegevoegd is aan het dossier en/of gezegd is tijdens de zitting nemen ze vervolgens een besluit. De secretaris tekent dit op, het wordt nog eens ter goedkeuring aan de voorzitter voorgelegd en meestal 6 weken later naar beide partijen verstuurd.

De huurder kan zich laten vertegenwoordigen door een derde, die hiertoe een schriftelijke machtiging moet krijgen. Zo kunnen op één zitting de belangen van meerdere huurders tegelijk worden behartigd. Een huurder kan zich ook laten vertegenwoordigen door een medewerker van !WOON. Dit is aan te bevelen in zaken die ingewikkeld zijn of waarbij een groot (financieel) belang in het geding is.

Een voorbeeld van een machtigingsbriefje:

*"Hierbij machtigt de heer Eisenstein, huurder van de woning Kerkstraat 12 te Amsterdam, mevrouw El Khatabbi van de huurdersvereniging 's Winters Buiten' om hem te vertegenwoordigen op de zitting van de Huurcommissie op 20 april over het bezwaarschrift tegen de huurverhoging".
Ondertekend door meneer Eisenstein.*

8.4

De voorzittersuitspraak

Steeds vaker maakt de Huurcommissie gebruik van de mogelijkheid versneld uitspraak te doen. Dat gebeurt als de voorzitter van mening is dat de zaak duidelijk is en er geen verder onderzoek nodig is. Het gebeurt ook als de Huurcommissie vindt dat de verzoekende partij de leges niet of

te laat heeft betaald. In dat geval komt er ook geen zitting en doet de voorzitter direct uitspraak. Tegen deze uitspraak kan je binnen 3 weken na verzending protesteren door het indienen van een verzetschrift (was vroeger 2 weken). Dit is vormvrij en kan dus gewoon een brief zijn. Daarin moet je uitleggen dat de voorzitter op het moment van de uitspraak niet over voldoende gegevens beschikte om tot die uitspraak te komen. Je kan ook vragen gehoord te worden. De zaak komt dan wel op zitting, maar met als enige inzet de vraag of het verzet terecht is. Zo nee, dan krijg je een afwijzende uitspraak en kan je als je dat wilt naar de kantonrechter. Wordt het verzet wel terecht bevonden dan komt er een nieuw rapport en een nieuwe zitting.

Ben je te laat met het verzet, dan kan het toch nuttig zijn. Als je een hele goede reden hebt kan je een beroep doen op wat 'verschoonbare termijnoverschrijding' heet. Soms heb je gewoon een uitspraak nodig om vervolgens naar de kantonrechter te kunnen. Dat is zeker de moeite waard als de leges te laat betaald zijn en het verzoek een behoorlijke huurverlaging zou kunnen opleveren.

Voorzittersuitspraken worden gedaan als bijvoorbeeld ook in het vorige jaar een uitspraak gedaan is over de zelfde zaak, terwijl uit de stukken blijkt dat niets is veranderd. Het kan ook zijn dat al eerder een puntentelling is vastgesteld en dat aan de hand daarvan direct gezegd kan worden of een verhoging redelijk is of niet. De uitspraken kunnen dus ten gunste maar ook ten nadele van de huurder zijn. In dat laatste geval moet je snel reageren, de termijn van drie weken is zo voorbij.

8.5

Naar de kantonrechter

Is één van de partijen het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie dan kan deze een vordering tot vaststelling van de huurprijs of de servicekosten indienen bij de kantonrechter. Dit moet binnen acht weken na verzending van de uitspraak van de Huurcommissie (zie datumstempel op de uitspraak). Het moet gaan om een uitspraak van de commissie. Tegen een voorzittersuitspraak kan je eerst nog verzet aantekenen bij de Huurcommissie zelf.

Voorheen kon je gewoon een verzoek aan de kantonrechter sturen. Nu is het een stuk lastiger geworden. Je moet door een deurwaarder een dagvaarding laten uitbrengen tegen de verhuurder dan wel de juridisch eigenaar. Het kost je circa € 85 voor de dagvaarding en circa € 100 griffiegeld. Bovendien loop je kans op een kostenveroordeling bij verlies.

Alvorens naar de kantonrechter te stappen, is het raadzaam eerst een huurexpert van !WOON te raadplegen. Zij doen jaarlijks veel zaken bij de kantonrechter en met name de teamleiders hebben vaak ruime ervaring op dit terrein. Bovendien kunnen zij een beroep doen op het Emil Blaauw Proceskostenfonds dat de kosten en het risico van de procedure kan dragen.

Met de komst van de dagvaardprocedure is ook de mogelijkheid ontstaan een tegeneis in te dienen. Een dergelijke 'eis in reconventie' is natuurlijk ook mogelijk door de verhuurder. Houd hier rekening mee als je in beroep gaat. Maar maak er ook goed gebruik van als de verhuurder dagvaardt. De kantonrechter trekt voor een zaak veel meer tijd uit dan de Huurcommissie. Wel gaat in de nieuwe procedure veel meer schriftelijk, maar als de kantonrechter een zitting houdt duurt dat al snel een half uur. Bij onenigheid over onderhoudsgebreken kan de kantonrechter besluiten om te gaan kijken. Het kan ook zijn dat bijvoorbeeld de Huurcommissie gevraagd wordt een nader onderzoek te doen. Je kunt besluiten foto's te tonen, maar als die niet heel duidelijk zijn kan je dat beter niet doen, dan is de kans groter dat de kantonrechter komt kijken.

Als de tegenpartij naar de kantonrechter stapt krijg je een dagvaarding van een deurwaarder met een oproep voor een rolzitting. Je kan aan de griffie uitstel vragen om een reactie (een conclusie van antwoord) in te dienen om op de argumenten van de tegenpartij in te gaan. Hierin kan je eventueel ook een tegenvordering doen. Stukken die je naar de rechtbank stuurt moeten ook naar de tegenpartij gezonden worden. Vervolgens bepaalt de kantonrechter of hij/zij de partijen gaat horen op een zitting (een comparitie van partijen) of eerst nog een tweede schriftelijke ronde nodig acht. Daarin volgen dan de Conclusie van repliek en als reactie de Conclusie van dupliek.

Gevolg van de gewijzigde regels is dat zaken bij de kantonrechter een stuk hogere drempel hebben gekregen. Ook zijn de kosten hoger, is er kans op een veroordeling in (een deel van) de kosten van de tegenpartij en bestaat het gevaar met een vordering geconfronteerd te worden die verder gaat dan de huurprijs. In dat laatste geval doe je er verstandig aan snel juridische hulp in te roepen en via de teamleider van de lokale !WOON vestiging een beroep te doen op steun van het Emil Blaauw Proceskostenfonds.

9 Tijdelijke huurcontracten

Sinds 1 juli 2016 zijn er meerdere mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten. Voor deze tijdelijke contracten gelden ook gewoon de regels voor huurprijzen en onderhoud die we in deze brochure beschrijven, behalve wanneer dat specifiek benoemd wordt. Belangrijkste verschil is dat deze contracten een einddatum hebben. Voor een huurder die langer in een woning wil blijven of die na afloop van een contract graag een andere woning wil is de verhouding met de verhuurder van belang. Dat kan de huurder ervan weerhouden gebruik te maken van de rechten, al is dat natuurlijk niet de bedoeling. Of een afgesloten 'tijdelijk contract' ook rechtsgeldig is, hangt niet alleen af van wat er op papier staat, maar ook van de omstandigheden en de bedoeling van huurder en verhuurder.

Hieronder volgt een opsomming van alle mogelijke tijdelijke overeenkomsten waarbij we de belangrijkste kenmerken (wanneer mag het, wat moet er in het contract staan, de duur van de overeenkomst en beëindiging) kort toelichten. De ervaren medewerkers van !WOON weten meer over de details. Dat stuk van het huurrecht valt buiten het bestek van deze brochure.

Tijdelijk contract onder de Leegstandwet

Woningen die op de nominatie staan voor sloop, renovatie of verkoop en woningen in een kantoorgebouw kunnen met een vergunning van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd worden. In de overeenkomst moet staan dat het op basis van de Leegstandwet is en het vergunningsnummer en de duur van de vergunning moeten ook vermeld worden. De overeenkomst duurt minimaal zes maanden (drie maanden voor een huurwoning die te koop staat) en na deze minimale periode mogen beide partijen opzeggen. De opzegtermijn voor een huurder is een maand en voor een verhuurder minimaal drie maanden (twee maanden bij een te koop staande huurwoning). De maximale duur van een vergunning en overeenkomst is voor koop- en huurwoningen vijf jaar, voor een huurwoning die gerenoveerd of gesloopt gaat worden maximaal zeven jaar en voor woonruimte in een kantoorgebouw maximaal tien jaar. Voor te koop staande woningen van particulieren geldt het puntenstelsel niet en mag de eigenaar zelf de hoogte van de huur bepalen, mits er geen sprake is van een verlenging van een vergunning waarin een maximale huurprijs op grond van de puntentelling is bepaald. Huurders van deze woningen kunnen niet naar de Huurcommissie. Bij sloop- of renovatiewoningen en woonruimte in een kantoorgebouw is het puntenstelsel wel van toepassing en de huurders van deze woningen kunnen ook naar de Huurcommissie (mits het contract niet geliberaliseerd is).

Tussenhuur

Als een huurder of eigenaar/bewoner aantoonbaar tijdelijk elders verblijft, bijvoorbeeld voor studie of werk, en daarna weer in de woning terugkeert kan voor deze periode een tijdelijke huurovereenkomst worden afgesloten. In geval van een huurwoning is hiervoor wel toestemming nodig van de eigenaar en soms ook van de gemeente. In de overeenkomst moet de reden voor de tussenhuur worden vermeld, dat

de oorspronkelijke huurder of de eigenaar de woning zelf weer zal betrekken, tot wanneer de overeenkomst loopt en een ontruimingsbeding. Uiterlijk op de einddatum van de overeengekomen huurperiode moet de huurder de woning verlaten maar met wederzijds goedvinden kan de termijn verlengd worden. Sinds 1 juli 2016 is het ook mogelijk om de woning gedurende de afwezigheid aan meerdere opeenvolgende (tussen-)huurders te verhuren. De overeenkomst kan door beide partijen niet tussentijds worden opgezegd, tenzij contractueel is overeengekomen dat het wel kan. Bij een huuropzegging moeten de wettelijke regels gevolgd worden. Het puntenstelsel is van toepassing en dus kan de Huurcommissie ingeschakeld worden, mits de overeenkomst niet geliberaliseerd is.

Campuscontract

Campuscontracten zijn tijdelijke huurovereenkomsten voor kamers of woningen waarbij de huurperiode gekoppeld is aan de studie (MBO/HBO of universiteit). Sinds 1 juli 2016 is deze contractsvorm ook mogelijk voor promovendi. In het contract moet vermeld staan dat de woonruimte bestemd is voor studenten en dat de woonruimte na beëindiging opnieuw aan een student ter beschikking wordt gesteld. De verhuurder kan jaarlijks schriftelijk verzoeken om een bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling. Een huurder kan de overeenkomst tussentijds opzeggen met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn en moet de woning binnen een half jaar na afronding van de studie of promotie verlaten. Met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn moet de verhuurder de overeenkomst opzeggen. De huurder heeft huur(prijs) bescherming, met uitzondering van het recht op vervangende huisvesting als het contract wordt beëindigd.

Jongerencontract (sinds 1 juli 2016)

Jongeren vanaf 18 jaar tot 28 jaar kunnen een huurcontract voor vijf jaar krijgen en deze termijn kan eenmalig met twee jaar worden verlengd. De woonruimte moet specifiek voor jongeren bedoeld zijn en na beëindiging moet de woonruimte opnieuw verhuurd worden aan een jongere, een student of promovendi. De huurder heeft huurprijzbescherming. Er geldt een maximale huurprijs op grond van de puntentelling en de huurder kan naar de Huurcommissie. De huurbescherming geldt ook, maar bij een huuropzegging hoeft de verhuurder niet aan te tonen

dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen. De huurovereenkomst eindigt niet door verloop van de termijn en moet door verhuurder opgezegd worden met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn. Wordt de overeenkomst niet opgezegd, dan ontstaat automatisch een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Tijdelijk contract zelfstandige woning (sinds 1 juli 2016)

Sinds 1 juli 2016 bestaat de mogelijkheid voor een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal twee jaar (korter mag ook). Particulieren verhuurders zijn vrij om woningen op deze basis te verhuren maar woningcorporaties mogen dit alleen aan specifieke groepen aanbieden:

- huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of ander land werken/studeren;
- huurders die in verband met renovatie of sloop hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
- huurders in de noodopvang;
- huurders met wie een tweede of laatste kans huurovereenkomst is aangegaan
- huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met woonbegeleiding wordt afgesloten.

Kenmerken van een tijdelijk contract in de zin van artikel BW 7:271 lid 1, uit het beleidsboek van de Huurcommissie.

- Voor de duur van maximaal twee jaar (termijn moet in de huurovereenkomst staan)
- Eindigt niet door opzegging maar wanneer de termijn is verstreken
- De huurder mag de tijdelijke huurovereenkomst altijd tussentijds opzeggen tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag
- Uiterlijk 1 maand voor de afloop van de termijn (maar niet eerder dan 3 maanden) stuurt verhuurder een kennisgeving aan huurder (indien dit niet of niet tijdig gebeurt dan ontstaat er na het verstrijken van de termijn een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd)

Het contract eindigt van rechtswege maar de verhuurder moet de huurder hierover wel informeren: uiterlijk één maand voor afloop van de huurtermijn maar niet eerder dan drie maanden ervoor. Zonder die kennisgeving of bij een nieuw contract voor dezelfde huurder of een voortzetting van het bestaande contract ontstaat een contract voor onbepaalde tijd. De huurder heeft huurprijbsbescherming en kan behalve een toetsing ook tot zes maanden na het contract voor bepaalde tijd de huurprijs laten controleren door de Huurcommissie. Dat is natuurlijk belangrijk voor een huurder die graag het contract wil voortzetten, dan is het zaak te wachten tot het contract verlengd wordt na twee jaar. Dan kan je daarna alsnog een toetsing aanvragen (waarna bij winst alsnog het teveel betaalde over de afgelopen jaren terugbetaald moet worden).

Tijdelijk contract kamers (sinds 1 juli 2016)

Sinds 1 juli 2016 is voor onzelfstandige woningen een tijdelijke huurovereenkomst mogelijk van maximaal vijf jaar (korter mag

ook). Het contract eindigt van rechtswege maar de verhuurder moet de huurder hierover wel informeren: uiterlijk één maand voor afloop van de huurtermijn maar niet eerder dan drie maanden ervoor. Zonder die kennisgeving of bij een nieuw contract voor dezelfde huurder of een voortzetting van het bestaande contract ontstaat een contract voor onbepaalde tijd. De huurder heeft huurprijbsbescherming en kan binnen de eerste zes maanden van de overeenkomst de huurprijs laten controleren door de Huurcommissie.

Tijdelijk contract grote gezinnen (sinds 1 juli 2016)

Grote woningen, speciaal voor grote gezinnen (acht personen of meer) kunnen tijdelijk verhuurd worden waarbij de duur van de overeenkomst gekoppeld is aan de grootte van het gezin. De overeenkomst moet vermelden dat de woning bestemd is voor grote gezinnen en dat de woonruimte na beëindiging ook weer aan een groot gezin ter beschikking wordt gesteld. Als het gezin uit minder dan vijf personen bestaat kan de verhuurder de huur opzeggen, mits aangetoond is dat de huurder vervangende woonruimte kan krijgen. Een huurder toont de grootte van het gezin aan met een afschrift uit de Basisregistratie personen (BRP) en de verhuurder mag jaarlijks schriftelijk hierom verzoeken. Als de huurder nalaat om verhuurder binnen drie maanden na verzoek een afschrift BRP te overleggen mag de verhuurder met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn de overeenkomst opzeggen. De huurder kan tussentijds opzeggen en heeft huur(prijs)bescherming.

Hospitahuur (inwoning bij verhuurder)

Bij hospitahuur huurt men een kamer (onzelfstandig) bij de verhuurder in huis en deelt men keuken, badkamer en toilet. Er is dus sprake van inwoning bij een verhuurder die zelf het hoofdverblijf in de woning heeft. Binnen de eerste negen maanden kan de verhuurder, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, de overeenkomst zonder opgaaf van redenen opzeggen. De eerste negen maanden zijn dus een soort proeftijd en de huurder kan zich in deze periode niet op huurbescherming beroepen. Binnen de eerste negen maanden is er wel al sprake van huurprijbsbescherming maar een huurder kan zich afvragen of het wel verstandig is om zich tijdens deze periode hierop te beroepen.

Gebruik 'naar zijn aard van korte duur'

Deze uitzonderlijke vorm is aanvankelijk bedoeld voor de (ver-) huur van vakantiehuisjes en recreatiewoningen. Het gaat dus om het gebruik en de aard van de woning. Door uitspraken van rechters is het begrip 'gebruik naar z'n aard van korte duur' opgerekt maar toch is het een uitzondering. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de volgende elementen:

- de aard van de woning
- de aard van de bewoning van alle bewoners (permanent of niet)
- de (inmiddels verstreken) duur van de huurperiode
- de oorspronkelijke bedoeling(en) van alle partijen

Als er sprake is van een rechtsgeldig contract naar zijn aard van korte duur, dan heeft de huurder geen huur(prijs)bescherming. Dit komt gelukkig nauwelijks voor.

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2019

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	194,91	82	400,41	124	625,02	166	849,59	208	1074,18
41	199,78	83	405,76	125	630,36	167	854,92	209	1079,52
42	204,64	84	411,09	126	635,69	168	860,26	210	1084,89
43	209,52	85	416,47	127	641,04	169	865,65	211	1090,21
44	214,38	86	421,81	128	646,43	170	870,98	212	1095,56
45	219,24	87	427,14	129	651,72	171	876,32	213	1100,91
46	224,14	88	432,50	130	657,09	172	881,66	214	1106,25
47	228,99	89	437,83	131	662,44	173	887,03	215	1111,60
48	233,88	90	443,20	132	667,77	174	892,35	216	1116,94
49	238,75	91	448,53	133	673,14	175	897,71	217	1122,30
50	243,62	92	453,87	134	678,47	176	903,05	218	1127,63
51	248,46	93	459,24	135	683,84	177	908,40	219	1132,99
52	253,36	94	464,57	136	689,15	178	913,76	220	1138,36
53	258,21	95	469,92	137	694,52	179	919,10	221	1143,67
54	263,10	96	475,27	138	699,88	180	924,42	222	1149,03
55	267,96	97	480,64	139	705,20	181	929,81	223	1154,38
56	272,87	98	485,97	140	710,55	182	935,15	224	1159,73
57	277,68	99	491,33	141	715,92	183	940,48	225	1165,06
58	282,56	100	496,67	142	721,24	184	945,81	226	1170,42
59	287,46	101	502,01	143	726,58	185	951,19	227	1175,77
60	292,33	102	507,34	144	731,95	186	956,54	228	1181,12
61	297,17	103	512,70	145	737,31	187	961,87	229	1186,48
62	302,06	104	518,06	146	742,64	188	967,24	230	1191,81
63	306,91	105	523,38	147	748,00	189	972,57	231	1197,15
64	311,80	106	528,75	148	753,34	190	977,92	232	1202,51
65	316,66	107	534,09	149	758,69	191	983,28	233	1207,85
66	321,55	108	539,43	150	764,03	192	988,61	234	1213,18
67	326,42	109	544,79	151	769,37	193	993,97	235	1218,55
68	331,27	110	550,14	152	774,71	194	999,33	236	1223,89
69	336,13	111	555,50	153	780,06	195	1004,67	237	1229,24
70	341,00	112	560,83	154	785,41	196	1009,99	238	1234,57
71	345,88	113	566,17	155	790,76	197	1015,35	239	1239,94
72	350,77	114	571,54	156	796,09	198	1020,71	240	1245,28
73	355,61	115	576,89	157	801,48	199	1026,03	241	1250,63
74	360,50	116	582,22	158	806,79	200	1031,40	242	1255,99
75	365,36	117	587,57	159	812,17	201	1036,73	243	1261,32
76	370,25	118	592,90	160	817,50	202	1042,08	244	1266,68
77	375,10	119	598,25	161	822,84	203	1047,42	245	1272,03
78	380,00	120	603,60	162	828,21	204	1052,78	246	1277,37
79	384,85	121	608,96	163	833,53	205	1058,13	247	1282,69
80	389,73	122	614,31	164	838,88	206	1063,47	248	1288,08
81	395,06	123	619,65	165	844,24	207	1068,84	249	1293,40
								250	1298,74

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 194,91 per maand.

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2019 (kamers)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,18	41	86,83	81	171,41	121	256,07	161	340,69
2	4,29	42	88,93	82	173,57	122	258,19	162	342,81
3	6,41	43	91,05	83	175,66	123	260,27	163	344,92
4	8,55	44	93,15	84	177,80	124	262,40	164	347,06
5	10,65	45	95,27	85	179,92	125	264,50	165	349,16
6	12,79	46	97,39	86	182,03	126	266,63	166	351,26
7	14,91	47	99,50	87	184,14	127	268,76	167	353,38
8	17,03	48	101,62	88	186,26	128	270,88	168	355,49
9	19,14	49	103,75	89	188,35	129	273,00	169	357,63
10	21,27	50	105,85	90	190,49	130	275,11	170	359,75
11	23,34	51	107,99	91	192,59	131	277,22	171	361,82
12	25,46	52	110,08	92	194,73	132	279,33	172	363,95
13	27,57	53	112,23	93	196,82	133	281,47	173	366,07
14	29,71	54	114,34	94	198,94	134	283,57	174	368,21
15	31,84	55	116,45	95	201,09	135	285,66	175	370,29
16	33,92	56	118,55	96	203,19	136	287,79	176	372,43
17	36,05	57	120,64	97	205,31	137	289,92	177	374,53
18	38,17	58	122,78	98	207,42	138	292,05	178	376,68
19	40,30	59	124,89	99	209,53	139	294,16	179	378,78
20	42,41	60	127,02	100	211,66	140	296,27	180	380,89
21	44,51	61	129,13	101	213,76	141	298,37	181	381,98
22	46,61	62	131,25	102	215,86	142	300,50	182	383,08
23	48,75	63	133,35	103	217,98	143	302,62	183	384,19
24	50,83	64	135,49	104	220,08	144	304,74	184	385,29
25	52,97	65	137,61	105	222,24	145	306,81	185	386,36
26	55,06	66	139,73	106	224,33	146	308,95	186	387,47
27	57,21	67	141,79	107	226,46	147	311,09	187	388,55
28	59,34	68	143,92	108	228,60	148	313,19	188	389,66
29	61,44	69	146,07	109	230,67	149	315,28	189	390,74
30	63,56	70	148,16	110	232,81	150	317,42	190	391,84
31	65,66	71	150,28	111	234,91	151	319,51	191	392,93
32	67,78	72	152,38	112	237,02	152	321,66	192	394,05
33	69,89	73	154,50	113	239,13	153	323,75	193	395,12
34	71,99	74	156,63	114	241,24	154	325,88	194	396,22
35	74,11	75	158,77	115	243,37	155	328,01	195	397,32
36	76,24	76	160,86	116	245,49	156	330,11	196	398,41
37	78,35	77	162,99	117	247,62	157	332,24	197	399,52
38	80,49	78	165,06	118	249,73	158	334,33	198	400,62
39	82,59	79	167,21	119	251,83	159	336,46	199	401,72
40	84,71	80	169,31	120	253,95	160	338,59	200	402,82

Besluit kleine herstellingen (herstellingen voor rekening van de huurder)

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapeleuningen, deurknoppen en drempels
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - 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 toiletruimte
 - garnituur voor de w.c
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen
 - sloten
 - kranen
- 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 daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - 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, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - 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, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding
 - het egaliseren van de tuin en 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 geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen
- m. het zonodig 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, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan 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 daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks

!WOON

Telefoon voor alle vestigingen 020 5230 130
www.wooninfo.nl

Centrum

centrum@wooninfo.nl
Recht Boomssloot 52
Elandsgracht 70
Kleine Wittenburgerstraat 201

Nieuw-West

nieuwwest@wooninfo.nl
Groenpad 4

Noord

noord@wooninfo.nl
J. Drijverweg 5

Oost

oost@wooninfo.nl
2e Boerhaavestraat 46

West

west@wooninfo.nl
Eerste Helmersstraat 106 D

Zuid

zuid@wooninfo.nl
Tweede van der Helststraat 66

Zuidoost

zuidoost@wooninfo.nl
Harriët Freezerstraat 117A

Amsterdam

