

Bent u het niet eens met uw verhuurder of huurder over de huurprijs, het onderhoud, servicekosten of kosten van nutsvoorzieningen van de woning? En komt u er samen niet uit? Dan kunt u mogelijk de Huurcommissie inschakelen om een uitspraak te doen over uw probleem. De Huurcommissie is een landelijke, onafhankelijke en onpartijdige overheidsorganisatie voor huurders en verhuurders.





doen. Gaat uw verhuurder niet akkoord, dan kunt de Huurcommissie vragen na te gaan of de voorgestelde splitsing terecht is. Let op: nutsvoorzieningen zijn in dit verband de kosten voor gas, elektriciteit en water waarvoor u een eigen meter heeft.

### **U bent het niet eens met de (inkomensafhankelijke) huurverhoging**

Meld dit schriftelijk bij uw verhuurder. U kunt hiervoor de modelbrief (bezwaarschrift) van de Huurcommissie gebruiken. Wordt u het samen niet eens, dan kan de verhuurder de Huurcommissie inschakelen.

Vindt u de extra (inkomensafhankelijke) huurverhoging onterecht? Ook dan kunt u bij uw verhuurder bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging.

### **U vindt dat uw woning ernstig achterstallig onderhoud heeft**

Meld het onderhoudsprobleem schriftelijk bij uw verhuurder. U kunt hiervoor de modelbrief (gebrekenbrief) van de Huurcommissie gebruiken. Gaat het om een ernstig onderhoudsgebrek en verhelpt uw verhuurder het probleem niet of onvoldoende? Dan kunt u de Huurcommissie vragen de huur tijdelijk te verlagen. Wilt u weten wanneer de Huurcommissie een onderhoudsgebrek ernstig vindt? Kijk in het Gebrekenboek op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

### **U bent het niet eens met de huurverhoging na woningverbetering**

Uw verhuurder heeft een hogere huur voorgesteld omdat hij verbeteringen in de woning heeft aangebracht. U vindt de nieuwe huurprijs echter te hoog. Dan kunt u de Huurcommissie vragen na te gaan of de huurverhoging terecht is.

### **U bent het niet eens met de jaarafrekening van de servicekosten en kosten van nutsvoorzieningen**

Bespreek het probleem eerst met uw verhuurder. Komt u samen niet tot een oplossing, dan kunt u de Huurcommissie vragen de jaarafrekening vast te stellen. Let op: nutsvoorzieningen zijn in dit verband de kosten voor gas, elektriciteit en water waarvoor u een eigen meter heeft.

### **U bent het niet eens met de hoogte van het maandelijkse voorschot voor kosten van nutsvoorzieningen**

Bespreek het probleem eerst met uw verhuurder. Komt u samen niet tot een oplossing, dan kunt u de Huurcommissie vragen de hoogte van het maandelijkse voorschot te verlagen. Let op: nutsvoorzieningen zijn in dit verband de kosten voor gas, elektriciteit en water waarvoor u een eigen meter heeft.

## **VERHUURDERS KUNNEN IN DE VOLGENDE SITUATIES BIJ DE HUURCOMMISSIE TERECHT:**

### **U wilt de jaarlijkse huurverhoging doorvoeren**

Minimaal twee maanden voordat de huurverhoging ingaat, laat u uw huurder schriftelijk weten met welk percentage u de huur verhoogt. De overheid stelt hiervoor ieder jaar een maximum percentage vast.

Is uw huurder het niet eens met de huurverhoging of met de extra (inkomensafhankelijke) huurverhoging? Dan moet hij dit schriftelijk bij u melden (bezwaarschrift). Komt u er samen niet uit? Dan kunt u de Huurcommissie vragen na te gaan of de huurverhoging terecht is.

### **U wilt na verbetering van de huurwoning(en) de huur verhogen**

U mag na woningverbetering onder bepaalde voorwaarden de huur verhogen: de huurder moet vooraf toestemming hebben gegeven én de verbetering moet tot meer comfort leiden.

Is uw huurder het na de woningverbetering niet eens met de nieuwe huurprijs? Dan kunt u de Huurcommissie vragen na te gaan of de nieuwe huurprijs terecht is.

### **U heeft een onderhoudsgebrek hersteld en wilt weer de oude huurprijs vragen**

De Huurcommissie heeft de huurprijs van een woning tijdelijk verlaagd omdat deze ernstige onderhoudsgebreken had. U heeft deze gebreken hersteld, maar de huurder is niet tevreden en weigert de oude huurprijs te betalen. Probeer dit eerst samen op te lossen. Lukt dit niet, dan kunt u de Huurcommissie vragen te beoordelen of de gebreken voldoende zijn verholpen.

### **Uw huurder is het niet eens met de jaarafrekening van de servicekosten en kosten van nutsvoorzieningen**

De huurder kan zijn bezwaar eerst met u bespreken. Komt u samen niet tot een oplossing, dan kunt u de Huurcommissie vragen de jaarafrekening vast te stellen.

Let op: nutsvoorzieningen zijn in dit verband de kosten voor gas, elektriciteit en water waarvoor de huurder een eigen meter heeft.



## DE PROCEDURE BIJ DE HUURCOMMISSIE

Bent u het niet eens met uw verhuurder of huurder over huurprijs, onderhoud of servicekosten van de woning? Dan kunt u de Huurcommissie mogelijk vragen een uitspraak over het probleem te doen. Wel is het verstandig eerst te proberen het probleem samen op te lossen. U kunt bij Informatie Rijksoverheid terecht voor algemene informatie over de huurprijs, het onderhoud van de woning of de servicekosten.

### Hoe start u een procedure bij de Huurcommissie?

U start een procedure door een formulier (verzoekschrift) bij de Huurcommissie in te dienen. Dit kan zowel schriftelijk als digitaal. Voor iedere procedure is er een apart formulier. De formulieren staan op de website van de Huurcommissie.

Soms moet u documenten meesturen met het verzoekschrift. Welke documenten dit zijn, staat op het verzoekschrift. Het is van groot belang dat u deze documenten meestuurt. Anders kan de Huurcommissie het verzoek niet in behandeling nemen.

### Kost het geld om de Huurcommissie in te schakelen?

Als u een verzoek indient bij de Huurcommissie, betaalt u vooraf een voorschot op de procedurekosten (leges). Een huurder betaalt € 25. Een verhuurder betaalt € 450, tenzij hij kan aantonen dat hij een natuurlijk persoon is. Dan betaalt een verhuurder ook € 25. Geeft de Huurcommissie u gelijk, dan krijgt u het voorschot terug. Geeft de Huurcommissie u geen gelijk, dan krijgt u het voorschot niet terug. Krijgt u geen gelijk van de Huurcommissie en heeft u geen voorschot op de leges betaald (u was wederpartij), dan moet u achteraf kosten betalen. Een huurder betaalt dan € 25. Een verhuurder betaalt € 450, tenzij hij kan aantonen dat hij een natuurlijk persoon is. Dan betaalt een verhuurder ook € 25. Personen met een laag inkomen kunnen vrijstelling van de legesbetaling vragen.

### Hoe verloopt een procedure bij de Huurcommissie?

Gewoonlijk kent een procedure de volgende stappen:

1. Als u het voorschot op de procedurekosten (leges) heeft betaald, neemt de Huurcommissie uw verzoek in behandeling.
2. Een medewerker van de Huurcommissie verzamelt informatie over de zaak. Meestal gebeurt dit tijdens een onderzoek in de woning van de huurder of door een controle van de administratie van de verhuurder.
3. De medewerker stelt een rapport op van zijn bevindingen. Huurder en verhuurder krijgen dit rapport toegestuurd.

4. Enkele weken na het onderzoek behandelt de Huurcommissie de zaak tijdens een zitting.
5. De Huurcommissie beslist over de zaak.
6. U ontvangt de uitspraak enkele weken na de zitting per post.

In sommige gevallen doet de Huurcommissie geen onderzoek of houdt zij geen zitting. Bijvoorbeeld als u uw verzoek te laat heeft ingediend. De voorzitter van de Huurcommissie doet dan een uitspraak. Deze voorzittersuitspraak ontvangt u per post.

### **Hoe verloopt een onderzoek in de woning?**

Twee weken voor het onderzoek in de woning ontvangen huurder en verhuurder een brief over de datum en het tijdstip van het onderzoek. Soms maakt de medewerker tijdens het onderzoek een puntentelling van de woonruimte. Hij meet de woonruimte op en noteert de aanwezige voorzieningen (bijvoorbeeld een badkamer). Het kan ook zijn dat hij naar eventuele onderhoudsgebreken kijkt.

### **Hoe verloopt een zitting?**

De Huurcommissie nodigt huurder en verhuurder uit voor een (openbare) zitting. De Huurcommissie is met vier personen aanwezig: de zittingsvoorzitter, twee zittingsleden en een medewerker. Zij kunnen u vragen de zaak kort toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden. De medewerker van de Huurcommissie noteert wat wordt besproken. Na de zitting beslist de Huurcommissie over de zaak (de uitspraak). Dit gebeurt in een besloten vergadering. U ontvangt de uitspraak meestal binnen enkele weken na de zitting. Deze uitspraak is bindend tenzij de rechter wordt ingeschakeld.

### **Niet eens met de uitspraak?**

Dan kunt u een procedure bij de (kanton)rechter beginnen. U moet dit doen binnen acht weken na de uitspraak. Doet u dat niet, dan geldt de uitspraak van de Huurcommissie.

### **Hoe lang duurt een procedure bij de Huurcommissie?**

De Huurcommissie streeft ernaar verzoeken binnen vier maanden (nadat de leges zijn betaald) af te handelen.

### **Heeft u een klacht over de Huurcommissie?**

De Huurcommissie doet er alles aan om u goed van dienst te zijn. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent over de dienstverlening. In dat geval kunt u uw klacht schriftelijk aan de Huurcommissie voorleggen. U wordt dan binnen een paar dagen gebeld om uw klacht te bespreken.

