

# Onderhoud en huurprijs

HET HUREN EN VERHUREN VAN WOONRUIMTE IS GEBONDEN AAN WETTELIJKE REGELS VOOR HUURDER EN VERHUURDER. DEZE REGELS GELDEN OOK VOOR HET ONDERHOUD VAN DE WOONRUIMTE. IN DEZE BROCHURE LEEST U HOE DEZE ONDERHOUDSTAKEN TUSSEN DE HUURDER EN VERHUURDER ZIJN VERDEELD. WIE IS VERANTWOORDELIJK VOOR HET ONDERHOUD? EN WAT KUNT U DOEN ALS ÉÉN VAN BEIDEN ZICH NIET AAN DE REGELS HOUDT EN ER ERNSTIGE ONDERHOUDSPROBLEMEN ONTSTAAN? DE HUURCOMMISSIE HELPT ALS U ER ONDERLING NIET UITKOMT.

## ONDERHOUD WOONRUIMTE: WIE DOET WAT?

In de 'Takenlijst Onderhoud Woonruimte' vindt u precies wat de onderhoudstaak van de verhuurder is en welk onderhoud onder de verantwoordelijkheid van de huurder valt. U vindt de takenlijst op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl). U kunt deze lijst ook telefonisch opvragen via het gratis telefoonnummer 0800 - 488 72 43.

Van deze takenlijst mag nooit ten nadele van de huurder worden afgeweken. De verhuurder kan wel aanbieden om bepaalde kleine reparaties te verrichten die eigenlijk voor rekening van de huurder zijn. In dat geval mag de verhuurder de daaraan verbonden kosten in de servicekosten doorberekenen. Servicekosten zijn het bedrag dat de huurder maandelijks boven op de kale huurprijs betaalt. In dit bedrag kunnen kosten zijn opgenomen als warmte- en nutsvoorzieningen, roerende zaken, een huismeester, en ook kleine reparaties.

De verhuurder is verantwoordelijk voor het groot onderhoud, de huurder voor de kleine en dagelijkse reparaties. Natuurlijk is de huurder zelf verantwoordelijk voor het repareren van schade vanwege nalatigheid of wanneer hij de schade zelf heeft veroorzaakt. Als de huurder bijvoorbeeld geen sleutel bij zich heeft en de deur forceert, zal hij de schade zelf moeten repareren en betalen.

Op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) vindt u naast de takenlijst ook een Onderhoudscheck. Door het invullen van deze check controleert u snel en eenvoudig wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. De Onderhoudscheck geeft vervolgens aan welke stappen u kunt ondernemen wanneer huurder en verhuurder er samen niet uitkomen.

### **!** *Geliberaliseerde woningen*

*De Huurcommissie doet alleen uitspraak over niet-geliberaliseerde woningen en woonwagens (standplaatsen).*

*Een huurovereenkomst is geliberaliseerd wanneer:*

- *de huurovereenkomst is ingegaan vanaf 1 juli 1994 of later, en*
- *de woning 'zelfstandig' is, oftewel een eigen toegang en eigen keuken, wasgelegenheid en toilet heeft, en*
- *de (kale) aanvangshuurprijs boven de toenmalige huursubsidie/huurtoeslaggrens ligt.*

*Op de website van de Huurcommissie vindt u een tabel waarin u kunt controleren of uw huurprijs geliberaliseerd is.*

## **Stap 1: Onderhoudsproblemen?**

### **Probeer er eerst samen uit te komen**

Als de huurder onderhoudsgebreken ontdekt, is hij verplicht om deze direct aan de verhuurder te melden. Als de verhuurder nalaat de gebreken (tijdig) te verhelpen, kan de huurder aankloppen bij de Huurcommissie met het verzoek zich uit te spreken over tijdelijke huurverlaging totdat de gebreken zijn verholpen. Het moet dan wel om ernstig achterstallig onderhoud gaan.

### Stap 2: De gebrekenbrief

Als de huurder onderhoudsgebreken in zijn woonruimte wil laten repareren, moet hij de verhuurder schriftelijk vragen de onderhoudsgebreken te verhelpen. Dit kan door het versturen van een gebrekenbrief. De verhuurder heeft **zes weken** de tijd om de gebreken te herstellen.

### Stap 3: Komt u er samen niet uit?

#### De Huurcommissie geeft duidelijkheid

Heeft de verhuurder **na zes weken** de onderhoudsgebreken niet verholpen of heeft u al een negatieve reactie ontvangen, dat de verhuurder de gebreken niet wil repareren? Dan kan de huurder het verzoek "huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken" starten bij de Huurcommissie. De huurder vraagt dan om de huurprijs tijdelijk te verlagen totdat de verhuurder de gebreken heeft verholpen. Een huurder kan dit verzoek op elk moment van het jaar starten. Dit kan door het formulier

#### **Tip** Maak samen een opnamestaat bij de start van de huurovereenkomst

*Zowel huurder als verhuurder zijn erbij gebaat om bij de start van het huurcontract een opnamestaat te maken van de staat van de woonruimte. Daarin wordt beschreven wat de staat van onderhoud van de woonruimte op dat moment is. Als zo'n opnamestaat is gemaakt, moet de huurder de woonruimte in dezelfde staat opleveren als in de opnamestaat is vermeld. Hij hoeft geen veranderingen en toevoegingen weg te halen die geoorloofd waren. Zaken die door ouderdom zijn vergaan of beschadigd zijn, hoeft de huurder bij vertrek ook niet in de oude staat terug te brengen. In de opnamestaat spreken partijen ook af of de nieuwe huurder door de vorige huurder aangebrachte verbeteringen wel of niet moet verwijderen als hij de woonruimte weer verlaat.*

#### **Geen opnamestaat: Wat dan?**

*Is er geen opnamestaat gemaakt? Dan is het uitgangspunt dat de huurder de woonruimte heeft ontvangen in de staat zoals die is bij het beëindigen van het huurcontract. Als de verhuurder meent dat de woning niet in dezelfde staat is opgeleverd, dan moet de verhuurder dit bewijzen. De Huurcommissie kan in deze gevallen niet helpen. Achterin deze brochure vindt u meer informatie over de mogelijkheden voor rechtshulp en andere handige adressen.*

te downloaden via [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) of het formulier achterin deze brochure in te vullen en naar de Huurcommissie op te sturen. Hier ziet u ook welke relevante stukken u met dit verzoek mee moet sturen. Over het algemeen geldt hoe ernstiger de gebreken, hoe meer huurverlaging. Let op: de huurder is verplicht om de verhuurder binnen te laten bij reparaties. Hij moet medewerking verlenen aan het repareren van de gebreken.

#### **Tip** Gebruik de modelbrief!

*De Huurcommissie heeft een voorbeeld gebrekenbrief gemaakt. Deze vindt u op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) of vraagt u telefonisch aan via het gratis telefoonnummer 0800 - 488 72 43, bereikbaar op werkdagen van 8.30 uur tot 17.30 uur. Het is belangrijk dat de huurder niet vergeet om de verzenddatum op de brief in te vullen. De brief kan aangetekend verzonden worden, zodat er een bewijs van verzending is. Verplicht is dit echter niet. Als de huurder de gebrekenbrief bij de verhuurder afgeeft, kan hij bijvoorbeeld ook een ontvangstbewijs vragen.*

### Stap 4: Tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie voert tijdens dit verzoek een eigen onafhankelijk onderzoek uit in de woning om de gebreken vast te stellen. De Huurcommissie doet alleen uitspraak over de gebreken die de huurder in de gebrekenbrief aan de verhuurder heeft gemeld. De Huurcommissie kan de verhuurder niet dwingen om de gebreken of tekortkomingen te herstellen. Maar zij kan de huurprijs wel tijdelijk verlagen totdat de verhuurder de gebreken heeft verholpen.

Op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) vindt u lijsten met ernstige onderhoudsgebreken die kunnen leiden tot tijdelijke huurverlaging. Door de Onderhoudscheck op de website in te vullen kunt u een schatting maken hoe ernstig het gebrek is.

### Stap 5: Na het herstel van de gebreken

Als de verhuurder de gebreken heeft hersteld, kan hij via overleg met de huurder de huur weer terugbrengen naar het niveau van voor de tijdelijke verlaging. Zijn huurder en verhuurder het niet eens of de gebreken voldoende hersteld zijn? Dan kan de verhuurder de Huurcommissie vragen om de huur weer terug te brengen naar de oude huurprijs. Dit kan door het invullen van het formulier achterin deze brochure.



*‘Mijn geschil  
aankaarten,  
was makkelijker  
dan ik dacht.’*

**!** **Schakel de Huurcommissie op tijd in**

Voor de verzoeken aan de Huurcommissie gelden wettelijke termijnen. Wanneer een huurder een verzoek indient voor het toetsen van de gebreken, kan dat **zes weken nadat hij de gebrekenbrief heeft verstuurd**.

**Naar Bouw-en Woningtoezicht of de rechter**

De Huurcommissie kan de verhuurder niet dwingen de gebreken te verhelpen. De huurder kan aan het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht of de rechter vragen de verhuurder tot het repareren van de onderhoudsgebreken te dwingen.

**ZELF REPAREREN? VRAAG EERST JURIDISCH ADVIES**

Denkt u erover om het onderhoudsprobleem zelf te (laten) verhelpen en de kosten te verrekenen met de huurprijs? Win dan altijd éérst juridisch advies in voor u dit doet. Achterin de brochure vindt u een lijst met adressen voor het inwinnen van juridisch advies en andere hulp.

**EEN VERZOEK INDIENEN**

Een verzoek aan de Huurcommissie kunt u indienen door een verzoekformulier in te vullen en naar de Huurcommissie op te sturen. Achterin deze brochure vindt u het formulier. Hiermee kan een huurder een verzoek indienen om de huurprijs tijdelijk

**!** **Tijdelijke huurverlaging en huurtoeslag**

Wanneer de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlaagt vanwege onderhoudsgebreken, kan dit gevolgen hebben voor de huurtoeslag van de huurder. Kijk voor meer informatie over huurtoeslag op de website van de Belastingdienst: [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl)

te verlagen vanwege gebreken. De verhuurder kan dit formulier gebruiken om de huur terug te brengen tot de oude huurprijs wanneer de gebreken zijn hersteld.

Op de omslag van deze brochure staat een overzicht van de andere themabrochures van de Huurcommissie. U kunt deze brochures telefonisch aanvragen of downloaden via [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

**LEGES BETALEN**

Voordat de Huurcommissie uw verzoek inhoudelijk in behandeling neemt, betaalt u een voorschot op de leges. Bent u een natuurlijk persoon (particulier), dan betaalt u €25. Vertegenwoordigt u een rechtspersoon zoals een stichting, een vereniging, een coöperatie, een onderlinge waarborgmaatschappij, een NV of een BV, dan betaalt u €450.

De Huurcommissie doet uitspraak over uw verzoek en bepaalt uiteindelijk wie van de partijen in het gelijk wordt gesteld. Stelt de Huurcommissie u als indiener van het verzoek in het gelijk? Dan krijgt u de betaalde leges na de uitspraak van de Huurcommissie terug. Bent u in het ongelijk gesteld, dan krijgt u het geld niet terug.

Voor het betalen van het legesvoorschot ontvangt u een acceptgirokaart bij de ontvangstbevestiging van uw verzoek.

Het is belangrijk dat dit bedrag binnen vier weken op de rekening van de Huurcommissie staat. Betaalt u niet of niet op tijd, dan kan de Huurcommissie uw verzoek niet in behandeling nemen.

**Een laag inkomen en leges**

Heeft u een laag inkomen en is één van de onderstaande situaties op u van toepassing?

1. U ontvangt algemene bijstand.
2. U ontvangt huurtoeslag en uw inkomen ligt op bijstandsniveau.
3. U ontvangt huurtoeslag en valt in de laagste inkomenscategorie.

Dan kunt u om vrijstelling van betaling van leges verzoeken. Dit verzoek kunt u binnen vier weken schriftelijk indienen bij de Huurcommissie via het formulier Vrijstelling leges. U kunt dit formulier downloaden via [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) of telefonisch aanvragen. Bij dit formulier moet u een kopie van het stuk overleggen, waaruit blijkt dat u aan één van de bovengenoemde voorwaarden voldoet.

#### DE BEHANDELING VAN UW VERZOEK

1. Nadat u het voorschot op de leges heeft betaald, neemt de Huurcommissie uw zaak inhoudelijk in behandeling.
2. Meestal is onderzoek nodig. Een medewerker van de Huurcommissie onderzoekt dan bijvoorbeeld de woning van de huurder en/of de administratie van de verhuurder.
3. Na het onderzoek ontvangt u een uitnodiging voor een zitting van de Huurcommissie. Op deze zitting kunt u uw geschil mondeling toelichten en reageren op het onderzoeksrapport. Ook de andere partij krijgt een uitnodiging om bij de zitting aanwezig te zijn.
4. Doorgaans ontvangt u vier maanden na betaling van de leges een uitspraak per aangetekende post. Dit is afhankelijk van uw situatie.
5. Is uw zaak op een zitting behandeld en bent u het niet eens met de uitspraak? Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak van de Huurcommissie een dagvaardingsprocedure bij de kantonrechter starten.
6. In sommige gevallen wordt een zaak niet op een zitting behandeld, bijvoorbeeld omdat het verzoek niet-ontvankelijk is. Wanneer u het niet eens bent met deze uitspraak, kunt u binnen drie weken verzet aantekenen bij de Huurcommissie. In de uitspraak leest u hoe u verzet kunt aantekenen.

#### **Tip** Leg afspraken vast

*De Huurcommissie kan u soms om bewijs vragen. Leg daarom toezeggingen, beloftes en afspraken altijd schriftelijk vast. Houd voor uzelf bij wanneer u contact heeft gezocht met de andere partij. Was hij/zij bereikbaar? En wat is afgesproken? Doe dit ook bij beloftes om terug te bellen. Bevestig waar mogelijk schriftelijk uw afspraken. Gebruikt u e-mail? Bewaar dan uw e-mailcorrespondentie.*

#### HANDIGE ADRESSEN

- Voor het zoeken naar een nieuwe woning kunnen huurders terecht bij de gemeente, een woningcorporatie of makelaar;
- Vragen over bedrijfsruimten kunnen zowel huurders als verhuurders stellen aan de Kamer van Koophandel: [www.kamervankoophandel.nl](http://www.kamervankoophandel.nl);
- Voor problemen bij het opzeggen van de huur kunt u als huurder terecht bij de volgende instanties:
  - Het juridisch loket: [www.hetjl.nl](http://www.hetjl.nl);
  - Bureau sociaal raadslieden: [www.sociaalraadslieden.nl](http://www.sociaalraadslieden.nl);
  - Wets- of rechtswinkel: [www.st-ab.nl/ado1c.htm](http://www.st-ab.nl/ado1c.htm);
  - Een advocaat: [www.advocatenorde.nl](http://www.advocatenorde.nl);
- Als verhuurder kunt u voor vragen over het opzeggen van de huur terecht bij een advocaat: [www.advocatenorde.nl](http://www.advocatenorde.nl);
- Huurders kunnen voor het aanvragen van huurtoeslag de website van de Belastingdienst bezoeken: [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl);
- Als u als huurder te maken krijgt met burenoverlast, belt u de politie. Burenoverlast kunt u ook melden bij de verhuurder;
- Algemene vragen over huurcontracten stelt u aan het juridisch loket: [www.hetjl.nl](http://www.hetjl.nl) of een advocaat: [www.advocatenorde.nl](http://www.advocatenorde.nl);
- Voor het verhelpen van onderhoudsgebreken neemt u contact op met de verhuurder en/of de gemeente, bijvoorbeeld de afdeling Bouw- en Woningtoezicht;
- Informatie over civiele procedures krijgt u bij de kantonrechter. Meer informatie hierover staat op de internetsite van de rechterlijke organisatie in Nederland: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) of op de website van Postbus 51: [www.postbus51.nl](http://www.postbus51.nl). U kunt Postbus 51 ook bereiken via het gratis telefoonnummer 0800 - 8051.

#### **i** MEER INFORMATIE?

Heeft u vragen? Neem contact op met de Huurcommissie via het gratis telefoonnummer 0800 - 488 72 43, bereikbaar op werkdagen van 8.30 uur tot 17.30 uur. Of kijk op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl). Hier kunt u informatiemateriaal en formulieren downloaden of de huurprijsscheets invullen.

De tekst in deze brochure is een vrije weergave van met name de volgende wettelijke voorschriften: Titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Bij een juridisch geschil kunt u geen beroep doen op de inhoud van deze brochure.