



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

de heer / mevrouw

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 220
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

T 070-3398143
F 070-3391461

Kenmerk
2011047827

Datum 05 JUNI 2011

Betreft Huurregelgeving en huurbescherming voor huurders van woonruimte

Geachte heer, mevrouw

U heeft in uw brief van 29 mei 2011 mijn aandacht gevraagd voor de naar uw mening extreem doorgeschoten huurdersbescherming voor huurders van woonruimte in Nederland. U schetst de situatie dat u uw woning in Amsterdam heeft verhuurd tegen een prijs van € 1.400 inclusief bijkomende kosten, die uw kosten voor die woning zou dekken. De huurder is echter door het Steunpunt Wonen van Amsterdam er op geattendeerd dat de overeengekomen prijs mogelijk te hoog is en heeft vervolgens een procedure bij de Huurcommissie gestart om de prijs te verlagen.

U vindt het hoogst onrechtvaardig dat een huurder die een goed salaris verdient slechts een huurprijs hoeft te betalen die niet eens uw kosten voor de woning dekt. Bovendien vindt u het onrechtvaardig dat de huurovereenkomst niet (vanzelf) eindigt op de overeengekomen einddatum van de tijdelijke huurperiode. Ik zal hieronder op beide punten ingaan. Daarbij ga ik eerst in op de reden voor de wettelijke bescherming van de huurder van woonruimte, daarna zal ik ingaan op de specifieke regels voor de huurprijs en de specifieke regels voor huurbeëindiging.

Huur(prijs)bescherming algemeen

Een dak boven je hoofd is een primaire levensbehoefte. De huurder, die een dak boven zijn hoofd zoekt, staat daardoor ten opzichte van de verhuurder, die een woning ter verhuur in de aanbieding heeft, in een zwakke machtspositie. Om die positie van de huurder van woonruimte te versterken, zijn in de wet beschermende regels opgenomen die gelden voor huurders van woonruimten. Voor huurders van andere zaken (denk daarbij bijvoorbeeld aan auto's, fietsen, gereedschappen) gelden die beschermende regels niet.

U vindt dat de bescherming voor expats doorschiet en dat expats geen doelgroep van huurbescherming zijn. De huurbescherming is echter generieke regelgeving, de regelgeving maakt geen onderscheid tussen typen huurders. De regels die huurders van woonruimte beschermen gaan over twee aspecten van de huur: de huurprijs en de huurbeëindiging.

De regels voor de huurprijsbescherming voor huurders en voor huurbescherming bij beëindiging van de huur zijn van dwingend recht. Dat wil zeggen dat u deze regels niet kunt uitsluiten in de huurovereenkomsten met uw huurders. Maar het betekent ook dat ik voor u geen uitzonderingen kan maken. Ik heb niet de bevoegdheid om de regels voor u buiten toepassing te verklaren. Ik kan u wel toelichten hoe de huurprijsbescherming en huurbescherming werkt.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Kenmerk
2011047827

Huurprijsbescherming

In beginsel staat het de verhuurder en de huurder vrij elke huurprijs overeen te komen die zij wensen. Zolang zowel huurder als verhuurder het over die overeengekomen huurprijs eens zijn, ook al is die hoger dan de maximale huurprijs van de woning, is die huurprijs rechtsgeldig. Omdat de machtspositie van huurders soms zwakker is dan die van verhuurders, zijn in de wet mogelijkheden voor huurders opgenomen om op te komen tegen een huurprijs die hoger is dan de maximale huurprijs.

Zo kan elke huurder binnen de eerste zes maanden nadat de huurovereenkomst is ingegaan, de aanvangshuurprijs laten toetsen door de Huurcommissie. Als de Huurcommissie van oordeel is dat de overeengekomen aanvangshuurprijs hoger is dan de maximale huurprijs, dan verlaagt zij de huurprijs tot de maximale huurprijs. Als de Huurcommissie van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs niet hoger is dan de maximale huurprijs, dan laat zij de aanvangshuurprijs ongemoeid, de huurprijs blijft dan dezelfde.

De Huurcommissie hanteert voor het bepalen van de maximale huurprijs het woningwaarderingssysteem, ook wel het puntensysteem genoemd. De maximale huurprijs is afhankelijk van de kwaliteit van de verhuurde woning, niet van het inkomen van de huurder en/of verhuurder. De kwaliteit van de woning bepaalt dus de maximale huurprijs.

U geeft in uw brief aan dat u uw woning gemeubileerd en gestoffeerd heeft verhuurd voor € 1.400 per maand. U geeft daarbij niet aan of u die € 1.400 heeft gesplitst in een kale huurprijs voor het gebruik van de woning en bijkomende kosten voor de meubilering, stoffering, elektriciteit, gas en water, enzovoort. Woningen die voldoende punten waard zijn om verhuurd te mogen worden tegen een kale huurprijs die boven de op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst geldende huurprijsgrens voor huurtoeslag ligt, kunnen geliberaliseerd verhuurd worden. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt het woningwaarderingssysteem niet en geldt er geen maximale huurprijs en geen maximale huurverhoging.

U geeft aan dat het er naar uit ziet dat de Huurcommissie de huur met ca. € 600 zal verlagen. Daaruit maak ik op dat uw woning waarschijnlijk niet voldoende punten waard is om tegen een geliberaliseerde (kale) huurprijs verhuurd te kunnen worden.

Voorgenomen aanpassing huurprijsregelgeving

Het kabinet heeft een aantal maatregelen voorgenomen die u in de toekomst mogelijk kunnen helpen.

1. Voor huurders met een huishoudinkomen boven de € 43.000 per jaar geldt een maximale huurverhoging van inflatie + 5%. Deze maatregel gaat naar verwachting in per 1 juli 2012.

- Deze maatregel gaat ook gelden voor huurovereenkomsten die nu al zijn ingegaan.
2. Het aantal WWS-punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Deze maatregel gaat naar verwachting in per 1 januari 2012. Amsterdam valt in een regio met schaarste. Voor huurprijzen van bestaande huurovereenkomsten heeft dat geen effect (de huurprijs wordt niet verhoogd). Maar voor huurovereenkomsten die ingaan nadat de maatregel is gaan gelden, kan u dan een hogere huurprijs vragen.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Kenmerk
2011047827

Meer informatie

Meer informatie over het woningwaarderingstelsel kunt u vinden op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning>, meer informatie over geliberaliseerde huurovereenkomsten kunt u vinden op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-is-huurliberalisatie.html>.

Huurbescherming bij beëindiging huurcontract

U geeft in uw brief tevens aan dat u uw woning tijdelijk heeft verhuurd aan expats. Omdat u het heeft over een overeengekomen periode, begrijp ik dat u de woning voor een bepaalde periode, zeg een jaar, heeft verhuurd. Omdat een dak boven het hoofd zo'n primaire levensbehoefte is, is in de wet opgenomen dat een huurcontract voor een woning niet vanzelf eindigt als de overeengekomen huurperiode is verstreken (voor huur van auto's en dergelijke geldt dat wel). De verhuurder zal de huurovereenkomst moeten opzeggen. Daarbij moet hij dan één van de 5 in de wet opgenomen opzeggingsgronden voor verhuurders gebruiken. Verkoop van de woning is in algemene zin géén reden voor rechtmatige opzegging van de huur door de verhuurder ("koop breekt geen huur"). Als de huurder vervolgens niet instemt met de opzegging, kan alleen de rechter de huur beëindigen.

Er is echter één mogelijkheid om een te koop staande woning tijdelijk te verhuren zonder dat de huurder huurbescherming heeft bij beëindiging van de huur. Dan kan de verhuurder de huur wel beëindigen wegens verkoop van de woning. Die mogelijkheid is tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. De Leegstandwet maakt een uitzondering op de huurbescherming van huurders van woonruimte. Wel heeft de huurder dan dezelfde huurprijsbescherming als bij reguliere verhuur van woonruimte. Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet heeft de verhuurder een vergunning van de gemeente nodig.

Meer informatie

Meer informatie over huurbescherming kunt u vinden op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurbescherming>, meer informatie over tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet kunt u vinden op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/onderverhuren-en-tijdelijk-verhuren>.

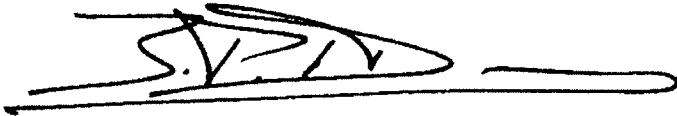
Verhuurbureau

U geeft in uw brief aan dat u uw woning via een verhuurbureau heeft verhuurd. Van een verhuurbureau dat u inhuurt, mag u verwachten dat zij de regelgeving kennen en u wijzen op de haken en ogen van de verhuur van uw woning. Ook moet zo'n verhuurbureau weten wat de maximale huurprijs van uw woning is (zo'n verhuurbureau moet een puntentelling van de woning kunnen opstellen) en waarmee u rekening moet houden als u de huur wilt kunnen beëindigen op het moment dat u de woning kunt verkopen.

Als uw verhuurbureau u onvoldoende heeft voorgelicht over de haken en ogen van verhuur van woonruimte, zou u kunnen onderzoeken of u het verhuurbureau kunt aanspreken op een tekortkoming in de nakoming van het contract dat u met dat verhuurbedrijf gesloten heeft.

Hopelijk heb ik uw vragen hiermee voldoende beantwoord.

Hoogachtend,
de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



J.P.H. Donner

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Kenmerk
2011047827