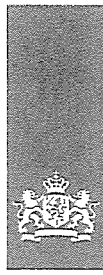


# AFSCHRIFT



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147  
2511 DP Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
Nederland  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Contactpersoon

Datum 20 juni 2013  
Betreft uw e-mail van 12 mei 2013 aan de Commissie van Wonen en  
Rijksdienst van de Tweede Kamer

Kenmerk  
2013-0000354195

Uw kenmerk

Geachte heer

Bij brief met datum 11 juni 2013 zond de Commissie van Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer mij uw e-mail van 12 mei 2013 met het verzoek daarop naar u te reageren. In deze brief geeft u aan dat uw huurwoning werd verhuurd met een huurprijs ruim boven de maximale huurprijs. U geeft daarbij aan dat u dit is gebleken ruim 10 jaar na aanvang van de huurovereenkomst. Tevens geeft u aan dat uw verhuurder nog steeds vergelijkbare woningen tegen te hoge huurprijzen aanbiedt. In uw brief stelt u tenslotte drie concrete vragen.

Uw eerste vraag is hoe het huidige kabinet staat tegenover het handelen van uw verhuurder, gezien het bindende karakter van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Hierbij is van belang, dat dit kabinet, evenals voorgaande kabinetten, ervoor heeft gekozen om uit te gaan van de eigen verantwoordelijkheid en de contractsvrijheid van de huurder en verhuurder. Dit betekent, dat een door huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs in principe de geldende huurprijs is. Wel is er voorzien in een systeem van huurprijsbescherming dat ondermeer bestaat uit een WWS. Huurders worden hierin gefaciliteerd door een laagdrempelige geschillenbeslechting via de huurcommissie en de kantonrechter. Hiermee kan een huurder een huurprijs bewerkstelligen onder de maximale huurprijs die de wet noemt.

Uw tweede vraag is of er een mogelijkheid is om te veel betaalde huur terug te halen. Zoals ik hiervoor aangaf is een door u overeengekomen huurprijs in beginsel geldend. Door de uitspraak van 12 april 2012 van de huurcommissie heeft u wel een huurverlaging met ingang van 1 januari 2012 kunnen bewerkstelligen. De huurprijsregelgeving biedt u in dit geval geen mogelijkheid voor een huurverlaging met een verdere terugwerkende werking.

Uw derde vraag tenslotte is of erop dit moment een wettelijke bepaling is die verhuurders kan dwingen om hun woningen tegen een redelijke huur onder het maximum in de wet aan te bieden. Zoals ik aangaf in antwoord op uw eerste

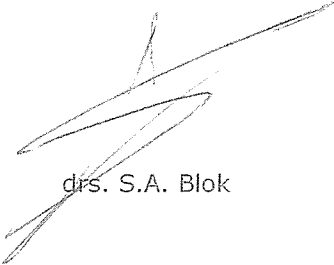
vraag, kan uw verhuurder ervoor kiezen om zijn woningen te verhuren boven het maximum in de wet. De wettelijke bepalingen maken het echter mogelijk de verhuurder te dwingen tot een huurverlaging. Zoals u zich bent gaan realiseren maken de wettelijke bepalingen het mogelijk dat een huurprijsverlaging zelfs terugwerkt tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Daarvoor is echter vereist, dat een huurder naar de huurcommissie stapt binnen de eerste zes maanden van de huurovereenkomst. Tevens is wettelijk bepaald dat een verhuurder bij een uitspraak tot huurprijsverlaging tot een legesbetaling van € 450 wordt veroordeeld. Ik ben van mening dat een huurder met de hiervoor aangegeven mogelijkheden over voldoende mogelijkheden beschikt om de verhuurder te dwingen tot een huur onder het maximum in de wet.

Datum  
20 juni 2013  
Kenmerk  
2013-0000354195

Ik wil tenslotte opmerken uit uw brief te hebben opgemaakt, dat u in het verleden helaas te weinig informatie had over uw wettelijke mogelijkheden als huurder. Wellicht inmiddels ten overvloede, maar in elk geval voor eventueel verdere acties van de huurdersvereniging wil ik u erop wijzen dat er over uw wettelijke mogelijkheden uitgebreide informatie beschikbaar is gesteld via [www.rijksoverheid.nl/huurwoning](http://www.rijksoverheid.nl/huurwoning) en via [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

Ik hoop u met het voorgaande afdoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
De minister voor Wonen en Rijksdienst,



drs. S.A. Blok