

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken

Huurcommissie
Muzenstraat 61
2511 WB Den Haag

Datum
9 maart 2022

Kenmerk
MA/2022-007/UP

Bijlage(n)
-

memo

Rondetafelgesprek tijdelijke huurcontracten

De Huurcommissie is een onafhankelijke, alternatieve geschilbeslechter voor huurders en verhuurders

De Huurcommissie is – in tegenstelling tot de andere voor deze ronde tafel genodigden – geen belangenbehartiger, maar een onafhankelijke, alternatieve geschilbeslechter. De Huurcommissie beslecht geschillen tussen huurders en verhuurders over huurprijzen, onderhoudsgebreken en servicekosten. Daarnaast beslecht zij geschillen in het kader van de wet op het overleg huurders en verhuurders en geschillen die voortvloeien uit klachten over gedragingen van verhuurders. Het werkterrein van de Huurcommissie wordt voor het grootste gedeelte gevormd door de gereguleerde sector. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend, in zoverre dat huurder en verhuurder worden geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak staat, tenzij een van hen binnen acht weken een beslissing van de kantonrechter vordert.

De Huurcommissie bestaat uit een zelfstandig bestuursorgaan en een agentschap

De Huurcommissie bestaat uit een zelfstandig bestuursorgaan (de Huurcommissie) en een agentschap (de dienst van de Huurcommissie). Het zelfstandig bestuursorgaan bestaat uit een bestuur, zittingsvoorzitters en zittingsleden. De dienst ondersteunt het zelfstandig bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is politiek verantwoordelijk.

Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015

De Huurcommissie heeft kennisgenomen van de Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015 (hierna: Wdh) en is bekend met de verschillende politieke opvattingen in de Tweede en Eerste Kamer over de (on)wenselijkheid van tijdelijke huurovereenkomsten.

Toetsing van de aanvangshuurprijs

Datum

9 maart 2022

Kenmerk

MA/2022-007/UP

Huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten, kunnen binnen de eerste zes maanden de Huurcommissie verzoeken om hun aanvangshuurprijs te beoordelen. Daarbij maakt het niet uit hoe hoog die huurprijs is en of er wel of niet sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van de Wdh.

Huurders met een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van de Wdh kunnen ook tot zes maanden na afloop van een huurovereenkomst de Huurcommissie verzoeken om hun aanvangshuurprijs te beoordelen. Deze mogelijkheid wordt gezien als een "tegemoetkoming" aan huurders die bang zijn dat een gang naar de Huurcommissie ertoe leidt dat verhuurders tijdelijke huurovereenkomsten in de zin van de Wdh niet verlengen.

De taak van de Huurcommissie bij de toetsing van de aanvangshuurprijs

De Huurcommissie spreekt uit of de aanvangshuurprijs redelijk is. De Huurcommissie toetst daarbij aan het woningwaarderingstelsel. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat de aanvangshuurprijs niet redelijk is, dan verlaagt zij de huurprijs tot de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel, tenzij de maximaal redelijke huurprijs hoger is dan de zogenaamde liberalisatiegrens (in 2020 € 737,14; in 2021 € 752,33 en in 2022 € 763,47). Een verlaging van de huurprijs heeft terugwerkende kracht.

De Huurcommissie behandelt in voorkomende gevallen de vraag of sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van de Wdh als een zogenaamde voorvraag of ontvankelijkheidsvraag. Dat wil zeggen: indien een huurder de Huurcommissie niet binnen de eerste zes maanden van zijn huurovereenkomst verzoekt om zijn aanvangshuurprijs te beoordelen, dan kan de Huurcommissie alleen een (inhoudelijke) uitspraak over die aanvangshuurprijs doen als sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van de Wdh en huurder dat verzoek binnen zes maanden na afloop van die tijdelijke huurovereenkomst doet.

De Huurcommissie merkt op dat zij in de praktijk zeer uiteenlopende huurovereenkomsten onder ogen krijgt, waarbij het vaak niet op voorhand duidelijk is of partijen daadwerkelijk een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van de Wdh hebben gesloten. Het gaat dan bijvoorbeeld om huurovereenkomsten die zowel elementen bevatten van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd als bepaalde tijd en/of waarbij sprake is van een mengvorm van verschillende tijdelijke huurovereenkomsten. Daarin heeft Huurcommissie aanleiding gezien om niet alleen naar de letterlijke bewoording van de huurovereenkomst te kijken, maar ook uitdrukkelijk naar de bedoeling van huurder en verhuurder.