



BRES

**TOOLKIT
HUURCOMMISSIE**

Inleiding

Er kan van alles misgaan bij het huren van een woning. zo kun je bijvoorbeeld twijfelen aan de hoogte van de huurprijs bij het tekenen van het huurcontract, twijfelen over je servicekostenafrekening, zo kan je verwarming al maanden kapot zijn, ofzo heb je al maanden structureel last van schimmel in je woning. Niet alle problemen worden even snel door DUWO opgelost. Wij, als huurdersvereniging, kunnen je altijd assisteren bij zulke problemen, in sommige gevallen kan het echter slim zijn om naar de Huurcommissie te stappen. De huurcommissie is een onpartijdige overheidsorganisatie die geschillen tussen huurders en verhuurders voorkomt, helpt oplossen en daarover een officiële onafhankelijke uitspraak kan doen. Zij kunnen de verhuurder bijvoorbeeld een boete opleggen of zelfs een tijdelijke huurverlaging voor jou als huurder. Maar hoe werkt dat dan precies? Dit document legt het een en ander uit.

Wanneer kun je naar de huurcommissie?

Zoals we net al noemden, kun je naar de huurcommissie gaan om verschillende redenen. Allereerst kun je bij de huurcommissie in specifieke gevallen een procedure starten als je bezwaar hebt tegen verhogingen in je huur- of servicekosten of als je je huurprijs wilt laten controleren. Dit kan via hun [website](#). Bij deze huurprijscheck wordt er om diverse informatie gevraagd zoals de oppervlaktes van je woonruimten, de lengte van je aanrechtblad en of je bijvoorbeeld een tuin hebt. Goed om te weten is dat DUWO deze berekeningen vaak ook zelf uitvoert. Al betekent dat natuurlijk niet altijd dat hun eigen berekening ook correct is.

Daarnaast kun je een procedure starten bij de huurcommissie als je een (ernstig)gebrek hebt in je woning. Een fundamenteel gebrek is een ernstig gebrek dat er voor langere tijd zit en de verhuurder niet heeft opgelost, zoals een lekkend plafond, schimmel of een niet werkende verwarming. De Huurcommissie zal de klacht dan inspecteren en geeft aan wat er gepast is, zoals huurkorting tot maximaal 6 maanden of zij kan je adviseren om andere stappen te nemen. Let op! Ontvang je huurtoeslag dan kan huurkorting gevolgen hebben voor de hoogte van je huurtoeslag! Een aantal klachten vallen buiten de huurcommissie of zijn je eigen verantwoordelijkheid: De huurcommissie doet bijvoorbeeld geen uitspraak over de plaatsing van dubbel glas, gaskachel-gebreken, overlast van andere huurders of het ontbreken van een internetaansluiting. Via de website van de Huurcommissie kun je een [gebrekencheck](#) doen. Hier check je of jouw probleem daadwerkelijk een gebrek is, wie het probleem moet oplossen en of je in dit geval de huurcommissie kunt inschakelen. Twijfel je hierover of heb je geen tijd om de check in te vullen? Wij als BRES kunnen je altijd assisteren!

Voor het starten van een procedure bij een fundamenteel gebrek zijn er verder een aantal vereisten.

- Het gebrek moet nog aanwezig zijn. De huurcommissie dient namelijk een onafhankelijke beoordeling van de klacht te kunnen vormen. Als de klacht inmiddels al verholpen is, dan kan de huurcommissie geen uitspraak meer doen.
- Je moet als huurder eerst de verhuurder hebben benaderd betreffende het gebrek. De verhuurder moet namelijk een redelijke termijn hebben om het gebrek op te lossen. Deze termijn is 6 weken. Zijn deze 6 weken verstreken, dan kun je een procedure starten bij de huurcommissie. Bewaar ook bewijs van het contact met de verhuurder/Vastgoedservice! Zorg dat je schriftelijk contact hebt met de verhuurder. Is er een telefoon of ander mondeling gesprek geweest? Stuur dan een mail ter bevestiging van hetgeen besproken en afgesproken is.
- Je moet nog steeds bij DUWO huren.
- De procedure kost 25 euro. BRES kan deze voor jou voorschieten.



Stappenplan?

- Via [deze website](#) start je een procedure. Je komt dan op de centrale portal.
- Druk rechtsboven op de paarse knop met “dien nieuwe procedure in”.
- Vervolgens geef je aan dat je een huurder bent en waarvoor je een procedure wilt starten. Bij een gebrek in jouw woning is dat vaak: “Klacht over een gedraging over de gedraging van de verhuurder” of “Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken.”

Het invullen duurt zo’n 20 minuten en je hebt de volgende documenten en informatie nodig in PDF:

- Bewijs van communicatie met de verhuurder, zoals bijvoorbeeld een mail of screenshots van een whatsapp bericht met Vastgoed Service.
- Je huurcontract en de prijs die je de eerste maand dat je er woonde als huur betaalde.
- Je huidige huur met het huurverhogingsvoorstel. (Mocht je een procedure starten tegen een huurverhoging)
- Het KVK nummer van DUWO (27220173)

Nadat je alle stappen hebt doorlopen is het mogelijk dat er een inspectie komt binnen 4 tot 10 weken. Je krijgt dan een uitspraak, waarin ook de maatregelen worden gemeld die tot het gebrek is verholpen gelden. Eventuele huurverlaging is pas geldig als de Huurcommissie of rechter dit oplegt

Wat kan BRES voor je doen?

BRES kan je assisteren bij dit hele proces. Wij kunnen vooraf samen met jou bespreken hoeveel kans van slagen een eventuele procedure heeft. Ook kunnen we samen met jou het proces doorlopen en we kunnen de proceskosten die erbij horen voor je vergoeden.