

# Voorbeelduitspraak 1

van de voorzitter van de Huurcommissie

## (Samenstelling huishouden onjuist)

### Verzoek

bezwaar tegen huurprijsverhoging  
(artikel 253.1 van het Burgerlijk Wetboek)

### Woonruimte

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hierna te noemen: de woonruimte

### Verzoeker

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hierna te noemen: de verhuurder

### Wederpartij

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hierna te noemen: de huurder

### Zaaknummer

ZKN-2013-000000

### Verzonden op

«&DATUM\_VERSTUREN»

### Verzonden aan

huurder en verhuurder

---

### Kern van de uitspraak

- Het voorstel tot huurverhoging is redelijk
- 

### I Beoordeling van het verzoek

De Huurcommissie ontving op 10 juli 2013 een verzoek van verhuurder om een voorstel tot huurverhoging te beoordelen. De verhuurder stelt voor om per 1 juli 2013 de huurprijs te verhogen van € 396,77 met € 25,79 (6,5 procent) tot € 422,56 per maand. De huurder is het niet eens met de hoogte van het percentage.

#### *De inkomensafhankelijke huurverhoging*

Met ingang van 1 juli 2013 zijn er nieuwe regels voor de huurverhoging. De basisregel is dat de huur met 4% mag stijgen. Voor huurders in hogere inkomensgroepen mag dit percentage hoger zijn. Per 1 juli 2013 gelden de volgende percentages:

- 4,0% voor huishoudinkomens tot € 33.614;
- 4,5% voor huishoudinkomens van € 33.614 tot en met € 43.000;
- 6,5% voor huishoudinkomens boven € 43.000.

#### *Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging*

Als de huurder het niet eens is met de huurverhoging, dan kan hij tegen het inkomensafhankelijke deel bezwaar maken om de volgende redenen:

- De inkomensgroep op de inkomensverklaring van de Belastingdienst is onjuist. De verhuurder moet dan een nieuwe, actuele inkomensverklaring bij de Belastingdienst opvragen.
- Het huishoudinkomen is in 2012 gedaald en valt daardoor in een lagere inkomensgroep. De huurder moet dit met een IB60-verklaring over 2012 of een GBA-uitreksel (als de samenstelling van het huishouden is veranderd) aan de verhuurder aantonen.
- De huurder of een lid van zijn huishouden is gehandicapt of chronisch ziek. De huurder moet dan een CIZ-indicatie of een Wmo- of Wvg-beschikking van vóór 1 mei 2013 aan de verhuurder kunnen tonen.

#### *Beoordeling van het verzoek*

De huurder is het niet eens met het voorgestelde percentage omdat hij van mening is dat de samenstelling van het huishouden op de inkomensverklaring van de Belastingdienst niet klopt. Hij geeft aan dat het huishouden in 2011 uit één persoon bestond, en pas sinds maart 2013 uit twee personen.

De Huurcommissie heeft de volgende stukken ontvangen:

- Het verzoekschrift van de verhuurder
- Het voorstel tot huurverhoging
- Een jaaropgaaf 2011
- Een inkomensverklaring van de Belastingdienst gedateerd op 17 april 2013
- Een inkomensverklaring van de Belastingdienst gedateerd op 8 juli 2013

De verhuurder heeft ook een nieuwe, actuele inkomensverklaring van de Belastingdienst overgelegd. De voorzitter gaat uit van de juistheid van deze tweede inkomensverklaring. Op de inkomensverklaring staat het huishoudinkomen. Dit is het inkomen van alle bewoners die op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging op het adres staan ingeschreven. Het gaat dus om het totale inkomen over 2011 van alle bewoners die op 1 juli 2013 op het adres staan ingeschreven. Nu dit inkomen hoger is dan € 43.000,00 is de huurverhoging redelijk.

De bezwaren van de huurder zijn kennelijk ongegrond. In dit geval kan de voorzitter van de Huurcommissie direct uitspraak doen op het verzoek. De voorzitter oordeelt als volgt:

Het voorstel van de verhuurder om de huurprijs te verhogen van € 396,77 met 6,5 procent tot € 422,56 met ingang van 1 juli 2013 is redelijk.

#### *Beoordeling van de leges*

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen.

De door de verhuurder voorgestelde huurverhoging is redelijk. De Huurcommissie stelt de huurder in het ongelijk. De huurder moet de leges betalen en krijgt het betaalde legesvoorschot niet terug.

#### *Bedrag*

Een rechtspersoon betaalt € 450,00 leges. Een huurder en een verhuurder die geen rechtspersoon is, betaalt € 25,00.

## **II Beslissing**

- Het voorstel tot verhoging van de huurprijs van € 396,77 met 6,5 procent tot € 422,56 met ingang van 1 juli 2013 is redelijk.

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen drie weken na de verzenddatum van deze uitspraak een verzetschrift indienen. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

*Legesveroordeling*

De huurder moet € 25,00 leges betalen. De verhuurder krijgt het betaalde legesvoorschot van € 450,00 terug.

Bent u het niet eens met de legesveroordeling? Dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van deze uitspraak bezwaar maken. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Deze uitspraak is zowel aan de verzoeker als aan de wederpartij gestuurd.

Den Haag op 7 augustus 2013

Door

De voorzitter van de Huurcommissie,

Voor deze:

«Image:HANDTEKENING\_VOORZITTER&»

Zittingsvoorzitter