

Voorbeelduitspraak 3

van de voorzitter van de Huurcommissie

(huishoudinkomen is gedaald)

Verzoek

bezwaar tegen huurprijsverhoging
(artikel 7: 253.1 van het Burgerlijk Wetboek)

Zaaknummer

ZKN-2013-000000

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Woonruimte

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Hierna te noemen: de verhuurder

Wederpartij

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Hierna te noemen: de huurder

Kern van de uitspraak

- Het voorstel tot huurverhoging is redelijk
-

I Het verzoek

De Huurcommissie ontving op 9 augustus 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 € xxxxxx met 4,5 procent tot € xxxxx per maand. De huurder is het niet eens met de hoogte van het percentage, omdat zijn inkomen in 2013 is gedaald ten opzichte van 2011

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. Het extra percentage wordt een inkomensafhankelijke huurverhoging genoemd. Per 1 juli 2013 gelden de volgende percentages:

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

De verhuurder vraagt bij de Belastingdienst een inkomensverklaring van de huurder. Hierin staat de inkomensgroep van de huurder en zijn huishouden. Op basis van deze verklaring doet de verhuurder het voorstel tot huurverhoging.

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-uittreksel (als de samenstelling van het huishouden is veranderd) aan de verhuurder aantonen.
- De huurder of een lid van zijn huishouden behoort tot de aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken. De huurder moet dit met een CIZ-indicatie of een Wmo- of Wvg-beschikking aan de verhuurder aantonen. In geval van blindheid is een doktersverklaring voldoende.

II Beoordeling van het verzoek

De huurder is het niet eens met het voorgestelde percentage omdat zijn huishoudinkomen in 2013 is gedaald ten opzichte van 2011.

Dit is geen bezwaar op grond waarvan de huurder de huurverhoging mag weigeren. De wetgever heeft bepaald dat een inkomensdaling in 2013 geen rol kan spelen bij de beoordeling van de (inkomensafhankelijke) huurverhoging per 1 juli 2013.

Het bezwaar van de huurder is 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 € xxxxx met 4,5 procent tot € xxxxx 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. De verhuurder krijgt het betaalde legesvoorschot daarom terug.

Bedrag

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

III Beslissing

- Het voorstel tot verhoging van de huurprijs van € xxxxx met 4,5 procent tot € xxxxx 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 6 november 2013
door

De voorzitter van de Huurcommissie,
Voor deze:
Zittingsvoorzitter