

Voorbeelduitspraak 4

van de voorzitter van de Huurcommissie

(situatie chronisch ziek of gehandicapt)

Verzoek

bezwaar tegen huurprijsverhoging
(artikel 253.1 van het Burgerlijk Wetboek)

Woonruimte

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

Naam: xxxxxxxxxxxx

Hierna te noemen: de verhuurder

Wederpartij

Naam: xxxxxxxxxxxx

Hierna te noemen: de huurder

Zaaknummer

ZKN-2013-00xxxx

Verzonden op

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- Het voorstel tot huurverhoging is redelijk
-

I Beoordeling van het verzoek

De Huurcommissie ontving op 11 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 € 600 met € 39 (6,5 procent) tot € 639 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.

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 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 of iemand anders in zijn huishouden gehandicapt of chronisch ziek is.

De Huurcommissie heeft de volgende stukken ontvangen:

- Verzoekschrift
- Voorstel tot huurverhoging
- Bezwaarschrift
- Inkomensverklaring van de Belastingdienst
- CIZ-indicatie
- Uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie
- Reactie op bezwaarschrift
- Correspondentie

Uit de stukken die de Huurcommissie bij het verzoek heeft ontvangen, blijkt dat het bezwaar van de huurder geen geldige bezwaargrond tegen de huurverhoging is. Volgens de wet moet huurder een zorgindicatie hebben van minimaal 10 uur zorg per week. De CIZ-indicatie bedraagt in dit geval minder dan 10 uur zorg per week.

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 € 600 met 6,5 procent tot € 639 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.

II Beslissing

- Het voorstel tot verhoging van de huurprijs van € 600,00 met 6,5 procent tot € 639,00 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 24 juli 2013

Door

De voorzitter van de Huurcommissie,

Voor deze:

Zittingsvoorzitter