

## HUUR NIET TE DUUR

**In ons economisch bestel geldt, in de regel, dat de waarde van een goed of dienst wordt bepaald door vraag en aanbod. Is de vraag naar een bepaald product groot, dan zal de prijs daarvan doorgaans navenant zijn. Het is dan ook niet vreemd dat op onze krappe woningmarkt de huurprijzen bijkans de pan uit rijzen. Toch?**

Woonruimte is voor elke Nederlander een basisbehoefte. Vreemd genoeg is in ons welvarende land aan deze basisbehoefte – met name in het beter betaalbare segment – een groot gebrek. Kijk maar naar de enorme wachtlijsten van woonstichtingen en bureaus die bemiddelen bij de verhuur van particuliere woonruimten. Versterkt door de moeilijk toegankelijke kopersmarkt, is de vraag naar huurwoningen al decennia enorm groot. Onroerend goed bezitters maken deze schaarste te gelde door torenhoge huren te vragen. Immers, ‘de prijs is wat de gek ervoor geeft’, niet?

Nou..., niet wat de wetgever betreft. Deze heeft middels het Besluit Huurprijzen Woonruimte de hoogte van huurprijzen in belangrijke mate aan banden gelegd. Op het besluit is namelijk een woningwaarderingssysteem gegrond, het zogenoemde “puntenstelsel”. Op basis van dit puntenstelsel kan een huurder aan de hand van eenvoudige objectieve criteria (zoals vierkante meters, aantal kamers, aanwezigheid en grootte van een tuin, etc.) vaststellen wat voor een bepaalde woonruimte de maximale huurprijsgrens is. Een hogere huur dan de maximale huurprijsgrens is eenvoudigweg niet toegestaan.

Uitzondering op het voorgaande zijn de woonruimtes met een zogenaamde *geliberaliseerde* maximale huurprijs. Met betrekking tot deze woningen heeft de verhuurder alle vrijheid in het bepalen van de hoogte van de prijs waarvoor hij zijn woonruimte te huur aanbiedt. De huurprijs van een woonruimte is geliberaliseerd indien deze volgens het puntensysteem een maximale huurprijs kent die boven de liberalisatiegrens uitstijgt. Deze grens bedraagt voor het jaar 2010 een bedrag ad € 647,53 (kale huur exclusief servicekosten). Het betreft de woningen in het duurdere segment. In dit segment bevinden zich de luxe(re) woningen, reden waarom de wetgever dit gedeelte van de woningmarkt heeft vrijgegeven voor de marktwerking van vraag en aanbod.

Terug naar de huurwoningen met een maximale kale huurprijs *onder* de liberalisatiegrens ad € 647,53 per maand. Indien een huurder (eventueel pas ruim nadat de huurovereenkomst is aangevangen) constateert dat de overeengekomen huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens, kan hij de verhuurder verzoeken om de huurprijs te verlagen. Stemt de verhuurder hier niet vrijwillig mee in, dan kan een procedure bij de Huurcommissie worden opgestart. De Huurcommissie kan vervolgens in een bindende uitspraak de huurprijs vaststellen. Indien de huurder binnen 6 maanden nadat de huurovereenkomst is gesloten merkt dat zijn woning te weinig punten verdient om de overeengekomen huurprijs boven de liberalisatiegrens te rechtvaardigen, dan kan ook hij zich tot de verhuurder (en indien nodig de Huurcommissie) wenden met het verzoek om een lagere huurprijs.

Ervaring leert dat tal van woningen in de particuliere huursector, waaronder zeer veel studentenkamers, voor een (veel) te hoge huurprijs worden verhuurd. De huurders van deze woningen zouden jaarlijks honderden euro's kunnen besparen door aanspraak te maken op hun rechten. Ook de verhuurder dient rekening te houden met het puntensysteem; de kans bestaat immers dat hij, tegen zijn verwachting in, aanmerkelijk minder huurinkomsten zal hebben dan vooraf gedacht (en overeengekomen).