

## KLACHTENPROCEDURE BIJ DE HUURCOMMISSIE: DE STAND VAN ZAKEN

Sinds 1 januari 2019 is het voor huurders van sociale woonruimte mogelijk om bij de huurcommissie te klagen over het gedrag van hun verhuurder. In deze bijdrage wordt uitgelegd wanneer huurders van deze mogelijkheid gebruik kunnen maken en wat, twee jaar na invoering, de eerste ervaringen zijn met het nieuwe klachtrecht.

### De wet

De wet bepaalt dat een huurder kan klagen over een gedraging van een (medewerker van) de verhuurder:

*'in het kader van de door de verhuurder op basis van de tussen partijen geldende huurovereenkomst aan de huurder geleverde producten en verrichte diensten'*

Om een concreet voorbeeld te geven: ons kantoor heeft tot nu toe één verhuurder bijgestaan in een klachtenprocedure bij de huurcommissie. De huurder klaagde (voornamelijk) dat de door de verhuurder ingeschakelde aannemer erg lang deed over het herstellen van enkele gebreken aan de woning en dat de communicatie over het herstel vanuit de aannemer niet goed was.

De wet bepaalt verder nog dat de huurder niet mag klagen over een gedraging in het kader van het toe- of afwijzen van een woning, wanbetaling door de huurder, het beëindigen van de huur of het afsluiten van nutsvoorzieningen.

De huurder moet de klacht binnen een jaar na de gedraging van de verhuurder indienen bij de huurcommissie. Ten slotte bepaalt de wet dat de huurder eerst schriftelijk moet hebben geklaagd bij de verhuurder. Pas als de verhuurder niet binnen een redelijke termijn op die klacht heeft gereageerd, of als de huurder het niet eens is met de reactie van de verhuurder, mag de huurder naar de huurcommissie stappen.

### Stand van zaken

De toegevoegde waarde van de klachtenprocedure is niet erg duidelijk. De huurcommissie kan namelijk enkel oordelen dat de klacht gegrond is, of ongegrond. De huurcommissie kan de verhuurder niet dwingen om actie te ondernemen, kan geen huurprijsvermindering uitspreken en ook geen andere sancties opleggen. In de zaak waarin ons kantoor de verhuurder bijstond, werd op de zitting duidelijk dat de huurder vooral op zoek was naar een financiële compensatie voor het lange wachten op herstel

[lees verder >>](#)





>>vervolg van pagina 1

van de gebreken aan haar woning en de volgens haar gebrekkige communicatie daarover. De huurcommissie moest haar tot twee keer toe uitleggen dat zij daarvoor aan het verkeerde adres was.

De klachtenprocedure bij de huurcommissie lijkt tot nu toe niet erg populair. Vanaf de invoering van de procedure op 1 januari 2019 heeft de huurcommissie (tot 1 januari 2021) in 34 klachtenprocedures een uitspraak gepubliceerd. In de meerderheid van die procedures (21) oordeelde de huurcommissie dat de klacht niet gegrond was. 5 klachten waren niet-ontvankelijk. Bijvoorbeeld omdat ze gingen over gedragingen van de verhuurder nadat de huurovereenkomst was beëindigd, of omdat de rechter zich al had uitgelaten over de

gedragingen waarover de huurder klaagde. Van de 34 uitspraken waren uiteindelijk maar 4 klachten gegrond, en 4 deels gegrond. Kortom: de huurder heeft niet erg veel aan de klachtenprocedure omdat de huurcommissie geen enkele sanctie kan opleggen én de huurder heeft weinig kans op succes, zo blijkt uit de uitspraken van de eerste twee jaar dat de klachtenprocedure bestaat.

En de zaak waarbij ons kantoor betrokken was? De aannemer functioneerde zo slecht dat de verhuurder uiteindelijk een andere aannemer had moeten inschakelen om de gebreken te verhelpen. De communicatie daarover was niet altijd even helder geweest vanuit de aannemer en de verhuurder, en dus verklaarde de huurcommissie de klacht gegrond.

## NIEUW CURSUSAANBOD IN 2021

### WHOa & CORONAKORTING: UITKOMST VOOR BEDRIJVEN IN NOOD?

Duur: 1 ochtend (09.30 – 12.30 uur)  
Locatie: Millennium Tower | Weena 690, 3012 CN Rotterdam  
Data: 11 februari 2021

### WET EENMALIGE HUURVERLAGING 2021

Duur: 1 dagdeel (3 uur)  
Locatie: Millennium Tower | Weena 690, 3012 CN Rotterdam  
Data: 11 februari 2021, 9 maart 2021





# DOORBELASTEN BESTUURLIJKE BOETE AAN WANPRESTERENDE HUURDER?

Illegale vakantieverhuur in huurwoningen is vooral in de grote steden een vervelend probleem voor verhuurders. Het veroorzaakt vaak overlast, maar het kost verhuurders veel tijd, geld en moeite om hiertegen op te treden. Vaak moet een rechtszaak worden gevoerd, waarin ontbinding van het huurcontract en de ontruiming van de huurwoning wordt gevorderd.

Een verhuurder kan ook nog worden geconfronteerd met een andere vervelende consequentie van illegale vakantieverhuur, namelijk: een bestuurlijke boete. Gemeenten kunnen een verhuurder - als eigenaar van de woning - een bestuurlijke boete opleggen, als een woning wordt onttrokken aan de woningvoorraad. Daarvan is sprake bij illegale vakantieverhuur.

De grondslag van zo'n bestuurlijke boete is te vinden in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Hierin staat dat het verboden is woonruimte aan zijn (wettelijke en contractuele) bestemming te onttrekken. Door de huurwoning te verhuren aan toeristen wordt in strijd gehandeld met de bestemming: woonruimte. In dat geval kan de gemeente een bestuurlijke boete van maar liefst € 20.500,- opleggen.

Een verhuurder kan de bestuurlijke boete verhalen op de huurder, omdat de huurder de woning in strijd met de (wettelijke en contractuele) bepalingen niet als woning heeft gebruikt. Het doorbelasten van een bestuurlijke boete aan de wanpresterende huurder, omdat de huurder de huurwoning niet zelf gebruikte maar verhuurde aan toeristen, is onlangs door de rechtbank Amsterdam toegewezen.

Wat was er aan de hand? Toezichthouders van de gemeente Amsterdam constateerden dat de huurwoning werd gebruikt door toeristen. De toeristen hadden de beschikking over de gehele woning. Er werden geen persoonlijke spullen van de huurder in de woning aangetroffen. Ook stond er niemand ingeschreven in de basisadministratie.

Er was sprake van hotelmatig gebruik van de woning. De woning werd onttrokken aan de woonruimtevoorraad.

De verhuurder is als eigenaar van de huurwoning verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Zij wordt geacht daarop toezicht houden. Zij moet voorkomen dat de Huisvestingswet wordt overtreden. Nu de huurwoning is onttrokken aan de bestemming woonruimte heeft de gemeente Amsterdam een bestuurlijke boete van € 20.500,- aan de verhuurder opgelegd.

De verhuurder probeert vervolgens via de rechter de bestuurlijke boete op de huurder te verhalen.

De rechter wijst de vordering toe. De rechter overweegt: "Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het zonder vergunning toeristisch verhuren van de woning (terwijl zij niet aan de daarvoor geldende voorwaarden voldeden) aan [huurder] c.s. moet worden toegerekend en dat zij daardoor zijn tekortgeschoten in de nakoming van hun verplichtingen uit de huurovereenkomst. (...) [Huurder] c.s. zijn verplicht de schade te vergoeden die [verhuurder] als gevolg van de tekortkoming lijdt". De huurder wordt veroordeeld om een bedrag van € 20.500,- aan de verhuurder te betalen.

*Rechtbank Amsterdam 21 april 2020, ECLI:N:RBAMS:2020:2302*



**CORONA  
PROOF**

# CURSUSAANBOD 2021

## THEMACURSUSSEN

NIEUW

WHOA & Coronakorting: Uitkomst voor bedrijven in nood?

○ 11 februari 2021

NIEUW

Wet eenmalige huurverlaging 2021

○ 11 februari

○ 9 maart 2021

○ 9 maart 2021

Wat te doen bij een Burgemeestersluiting?

○ 18 maart 2021

Welke huurovereenkomst gebruikt u bij tijdelijke verhuur, renovatie en bij zorg(begeleiding)?

○ 8 april 2021

Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst

○ 15 april 2021

Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?

○ 22 april 2021

De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren

○ 29 april 2021

Woningwaardering

○ 20 mei 2021

Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding

Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies?

○ 1 juni 2021

Aansprakelijkheid en schade

○ 10 juni 2021

Als overleg conflict wordt: wat biedt de overlegwet?

○ 23 september 2021

Overlast: juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure

○ 30 september 2021

Privacyregels voor verhuurders

○ 14 oktober 2021

ZAV: juridische hulp bij klussende huurders

○ 11 november 2021

Kansen en valkuilen bij de huurcommissie

○ 2 december 2021

## BASISCURSUSSEN

Basisopleiding huurrecht

○ 23 maart 2021 en 24 maart 2021

○ 12 oktober 2021 en 13 oktober 2021

WSNP en huurincasso

○ 27 mei 2021

Huurrecht bedrijfsruimte

○ 3 juni 2021

Specialisatie huurrecht

○ 7 oktober 2021, 4 november 2021,

25 november 2021, 9 december 2021,

13 januari 2022 en 27 januari 2022

Renovatie en sloop: een verdieping

○ 2 november 2021

Inleiding huurrecht

○ 9 november 2021

Appartementsrecht en huurrecht: een ongemakkelijk huwelijk in één complex

○ 16 november 2021

Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte

○ 23 november 2021

Inschrijven voor onze cursussen kan via de website op mobiel en desktop.  
[www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl](http://www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl)

# INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:

[www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl](http://www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl)



## VOLG ONS



[twitter.com/HVA\\_Elvira](https://twitter.com/HVA_Elvira)



[facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv](https://facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv)

Vraag de  
cursusbrochure  
per mail aan

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.

Millennium Tower • Weena 690 • Postbus 1929 • 3000 BX Rotterdam

## huisvestings advocaten

mr. Elvira de Ruiter  
mr. Sico den Engelsens  
mr. Erik Boot  
mr. Kim Jaspers  
mr. Sabine Boellaard  
mr. Michelle Martinot  
mr. Jolanda van de Weteringe Buys-Kroon  
mr. Simon Dik  
mr. Patrick Remmelts  
mr. Hasnae el Marzguioui  
mr. Edwin de Jong

Postadres  
Postbus 1929, 3000 BX Rotterdam

Bezoekadres  
Millennium Tower (tegenover CS)  
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

