

Bron: de woonbond

# Forse huurverlaging voor nieuwe huurders die aanvangshuur lieten toetsen

25 januari 2019

Huurders die een nieuw huurcontract hebben afgesloten, kunnen in het eerste half jaar van hun huurcontract laten controleren of de huurprijs niet te hoog is. Met de procedure 'Toets Aanvangshuur' bij de Huurcommissie.



Online gegevens controleren

Getty Images

Voor huurders in de vrije sector is de [Toets aanvangshuur](#) (externe link) de enige manier om te controleren of de huurprijs niet te hoog is. Als blijkt dat de huurprijs volgens het puntensysteem waarmee de maximale huur wordt berekend onder de in dat jaar geldende 'liberalisatiegrens' ligt, moet de huur hier omlaag. Huurders die een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens hebben kunnen hun huurprijs ook later nog laten controleren.

## Forse huurverlaging

De Woonbond heeft gekeken naar de uitspraken die door de Huurcommissie zijn gepubliceerd in 2018. Daaruit blijkt dat huurders wanneer ze in het gelijk worden gesteld gemiddeld €270,42 huurverlaging voor elkaar kregen.

### **Huurders kregen minder vaak gelijk**

Vergeleken met 2017 kregen huurders minder vaak gelijk. In 2017 kregen huurders nog in 74% van de gevallen gelijk. In 2018 was dit slechts in 58% van de uitspraken het geval. Ook kelderde het aantal uitspraken. Dat past in de neergaande trend sinds 2015. Dat komt volgens de Woonbond deels doordat steeds minder huurwoningen beschermd worden door het puntenstelsel en doordat de maximale huurprijs op veel plekken enorm gestegen is.

### **Te weinig huurprijsbescherming**

Dat komt onder andere doordat in 2015 de WOZ-waarde een rol is gaan spelen in het bepalen van de maximale huurprijs. Hierdoor is in woningmarktgebieden met veel schaarste, de maximale huurprijs hard gestegen. Tegelijkertijd is de liberalisatiegrens de afgelopen jaren bevroren. Zo zijn er meer woningen in de vrije sector beland, waar huurders dus geen succesvol beroep kunnen doen op huurprijsbescherming. Woonbonddirecteur Paulus Jansen: 'Huurders in de vrije sector zijn vogelvrij verklaard. Zij hebben geen enkele bescherming tegen woekerprijzen.'

De Woonbond pleit ervoor de WOZ-waarde weer uit de berekening van de maximale huurprijs te halen. Daarnaast moeten vrije sector huurders ook huurprijsbescherming krijgen. Bijvoorbeeld door de bescherming van het puntenstelsel door te laten lopen.