

# Rammelend systeem Huurcommissie leidt tot onzekerheid over maximale huurprijs

Prisco Battes  
Amsterdam

Huurders lopen het risico te veel huur te betalen als ze gebruik hebben gemaakt van een veel geadpleegd rekenprogramma op de website van de Huurcommissie. Bewoners die recht hebben op een huurverlaging, hebben daardoor ten onrechte afgezien van het aanvragen van huurverlaging.

Dat zeggen partijen die zelf een alternatieve 'huurprijscheck' hebben ontwikkeld. De Huurcommissie erkent dat 'verbeterpunten' mogelijk zijn. De commissie is de door de overheid aangewezen instantie die bemiddelt bij huurgeschillen.

De Huurcommissie werkt sinds eind vorig jaar volgens een woordvoerder aan een nieuwe versie, waarvan een deel sinds kort op de site staat. Wanneer alle fouten zullen zijn opgelost, is onduidelijk. Het systeem heeft sinds 2009 op de site gestaan.

Volgens Frank van Min van Wolf Huisvestingsgroep geven ook de tijdelijke rekenformulieren die door de Huurcommissie als alternatief op de website zijn gezet, een verkeerd beeld van de maximaal toegestane huur. 'Wij hebben al zo'n twee jaar geleden op de fouten gewezen, maar de berekeningen kloppen nog steeds niet.'

De fouten in de berekeningsmethode kunnen ook gevolgen hebben voor beleggers in gereguleerde woningen. (Woningen met minder dan 142 punten vallen in de catego-



Huurhuizen in Tilburg.  
FOTO: HOLLANDSE HOOGTE

rie gereguleerd, waarbij een maximale huur geldt.) Deze beleggers moeten rekening houden met lagere huurinkomsten als huurders met succes bezwaar maken. Volgens schattingen kan het om duizenden huurders gaan.

De fouten liggen ook gevoelig omdat minister van Wonen en Rijksdienst Stef Blok (VVD) beleggers hoopt te interesseren in de Nederlandse woningmarkt. Op dit moment overwegen buitenlandse beleggers te bieden op duizenden woningen van woningcorporatie

€ **360**

Foutmarge kan oplopen tot € 360 per jaar in het nadeel van de huurder.

Vestia. Daarbij worden veel vragen gesteld over het Nederlandse woningwaarderingssysteem.

De berekening van de maximaal toegestane huur is ook van belang voor beleggers die nog moeten besluiten of ze kantoren willen verbouwen tot woningen.

Het Amsterdams Steunpunt Wonen, dat opkomt voor belangen van huurders, zegt op de hoogte te zijn van de tekortkomingen in de berekeningsmethode van de Huurcommissie. 'Het systeem is grofmazig', zegt Jan Riekus Janssen.

De meeste fouten worden gemaakt bij het bepalen van de omgevingsfactoren. Zo krijgen woningen die in de buurt staan van bijvoorbeeld een park of speeltuin meer punten. Maar bij kleine woningen mogen deze punten niet volledig worden meegerekend. Het Amsterdams Steunpunt Wonen hanteert een eigen berekeningsmethode, die volgens Janssen veel nauwkeuriger is.

Volgens Van Min kan de foutmarge bij de Huurcommissie oplopen tot zo'n € 360 per jaar in het nadeel van de huurder. Janssen komt ongeveer op hetzelfde bedrag. 'Voor mensen met een laag inkomen is dat een serieus bedrag.'

De Huurcommissie benadrukt dat de berekeningsmethode op de website slechts een hulpmiddel is voor huurders en verhuurders. 'In de disclaimer staat dat er meet- en interpretatieverschillen kunnen optreden', zegt de woordvoerder. De Huurcommissie zegt bij het berekenen van de maximale huur zelf geen gebruik te maken van de huurprijscheck. 'De Huurcommissie stelt de waardering van een woning vast op basis van een onderzoek ter plaatse.' Daarbij wordt de huurprijs wel exact berekend.

**Ieder jaar kijken vele duizenden huurders op de website van de Huurcommissie of ze te veel huur betalen**

Jaarlijks bezoeken ongeveer 159.000 mensen de website van de Huurcommissie. Enkele tienduizenden huurders controleren of ze te veel betalen. Slechts een deel van hen besluit daadwerkelijk de Huurcommissie in te schakelen. Jaarlijks gaat het om circa 8000 mensen. Niet duidelijk is hoeveel mensen bezwaar zouden maken als de berekeningsmethode geen fouten zou bevatten.

Volgens de Huurcommissie is de berekeningsmethode op de website voor onzelfstandige woningen, zoals studentenkamers, inmiddels verbeterd. Aan een nieuwe methode voor zelfstandige woonruimten wordt nog gewerkt. Tot die tijd staan formulieren op de website die volgens Van Min nog steeds fouten bevatten. 'Sommige zaken zijn verbeterd. Maar de foutmarge is ongeveer hetzelfde gebleven.'

Van Min ontdekte de fouten toen Wolf Huisvestingsgroep een eigen berekeningsmethode ontwikkelde. 'Bij de Huurcommissie moet je tal van pagina's invullen. Wij doen het in één pagina.'

De Huurcommissie staat al langer onder druk om haar dienstverlening te verbeteren. De Nationale Ombudsman oordeelde in 2012 dat de commissie onvoldoende vorderingen had gemaakt bij het verbeteren van het informeren van partijen over de procedures. De Huurcommissie ontving in hetzelfde jaar meer dan honderd klachten. Volgens de commissie was meer dan de helft gegrond.

## Rammelend systeem Huurcommissie leidt tot onzekerheid over maximale huurprijs

