



Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Toetsing aanvangshuurprijs

Woonruimte

[REDACTED] AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[REDACTED]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

[REDACTED] Nederland B.V.
Hierna te noemen: verhuurder

Kern van de uitspraak

- Het verzoekschrift van de huurder is niet-ontvankelijk.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie ontving op 28 april 2025 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt de huurder of de overeengekomen huurprijs voor zijn woonruimte redelijk is.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op maandag 16 juni 2025 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten uitvoeren. Van dit onderzoek is een rapport opgemaakt. De Huurcommissie heeft dit rapport op 1 juli 2025 aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

Correspondentie over de zaak

De Huurcommissie heeft van huurder de volgende stukken ontvangen:

- Verzoekschrift
- Huurovereenkomst

De Huurcommissie heeft van verhuurder de volgende stukken ontvangen:

- Reactie op het verzoekschrift

Zitting

Zittingsdatum: 13 augustus 2025

Zittingsvoorzitter: [REDACTED]

Zittingsleden: [REDACTED]

De huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie.

Ter zitting heeft de huurder het volgende verklaard:

- Ik had voor 1 juli 2024 geen enkele relatie met mijn verhuurder. Eind oktober 2024 is er heen en weer gemaild of er een nieuwe huurovereenkomst zou komen of een indeplaatsstelling.
- De vorige huurder en ik wilden graag een nieuwe huurovereenkomst. Verhuurder wilde een indeplaatsstelling. In december 2024, dus na ingang van de Wet betaalbare huur, is de huurovereenkomst ingegaan. Daarom voelt dit als omzeiling van de wet.
- Onder het oude systeem val ik in de sociale huursector. In het huidige systeem val ik in de middenhuur.
- De vorige huurder heb ik in september 2024 ontmoet bij de beroepsopleiding tot advocaat. Zij had een specialisatie in huurrecht. De vorige huurder ging de woning uit. Ik zou worden voorgedragen als nieuwe huurder.
- Er zijn meer wijzigingen in de huurovereenkomst. De garantstelling is bijvoorbeeld gewijzigd. Ook is binnen 2 maanden de huurprijs verhoogd.

Ter zitting heeft de verhuurder het volgende verklaard:

- In februari 2023 is deze huurovereenkomst aangegaan. Er is geen nieuwe huurovereenkomst gesloten. De puntentelling viel in 2023 in de vrije sector.
- Er worden regelmatig nieuwe huurders aangedragen. We hebben een wachtlijst en die werken we normaal gesproken af. Een indeplaatsstelling scheelt veel werk voor ons. Ook is dit fijn voor huurders.
- Alleen de naam op de huurovereenkomst wordt gewijzigd door de indeplaatsstelling.
- De garantsteller is verwijderd, aangezien deze gebonden is aan de persoon.

Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt eerst of het verzoekschrift ontvankelijk is. Alleen indien het verzoek ontvankelijk is zal de commissie inhoudelijk uitspraak doen over het verzoek. De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Ontvankelijkheid

Een huurder kan binnen 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs indienen bij de Huurcommissie. In reactie op het verzoek van huurder heeft verhuurder, in de kern, aangegeven dat er geen nieuwe huurovereenkomst tot stand is gekomen. Er is volgens verhuurder sprake van een indeplaatsstelling. De huurovereenkomst met de vorige huurder is ingegaan per 1 februari 2023. Huurder heeft het verzoek ingediend op 28 april 2025. Voor de vraag of huurder het verzoek tijdig heeft ingediend, zal de commissie eerst beoordelen of sprake is van een nieuwe huurovereenkomst of een indeplaatsstelling.

Ter zitting heeft de huurder verklaard dat de wisseling van de huurder op initiatief van huurders tot stand is gekomen. De toenmalige huurder wilde de woning verlaten en heeft de nieuwe huurder geïntroduceerd bij de verhuurder. Huurder heeft ook niet weersproken dat hij deze woning anders niet had kunnen krijgen, omdat hij niet op de wachtlijst van verhuurder stond.

Het document waarmee een huurrelatie is ontstaan tussen de huurder en verhuurder is duidelijk over de gevolgen hiervan. In de titel en onder 1, 2 en 7 van de Akte van indeplaatsstelling wordt expliciet benoemd dat de oude huurovereenkomst voortduurt en dat er sprake is van een indeplaatsstelling. Tevens zijn er geen substantiële wijzigingen in de kernbepalingen van de huurovereenkomst, anders dan de namen van de betrokken partijen en de garantstelling die gebonden was aan de vorige huurder. Verhuurder heeft dan ook, naar het oordeel van de commissie, duidelijk voor ogen gehad om de oude huurovereenkomst voort te zetten, met als enkele wijziging de persoon van een van de huurders. Huurder heeft ter zitting verklaard een juridische achtergrond te hebben, net als de vorige huurder. Het moet dus duidelijk zijn geweest voor huurder waar hij voor tekende. Op grond van het voorgaande oordeelt de commissie dan ook dat sprake is van een indeplaatsstelling.

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2023. Huurder heeft op 28 april 2025 het verzoek ingediend. Dat is dus buiten de termijn van 6 maanden na het ingaan van de huurovereenkomst. Dit betekent dat het verzoek van de huurder niet-ontvankelijk is omdat het te laat is ingediend. De commissie doet dus geen inhoudelijke uitspraak over het verzoek.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. Volgens de wet betaalt een verhuurder € 500,00 leges en een huurder betaalt € 25,00 leges. Het verzoek is niet-ontvankelijk. Daarom stelt de Huurcommissie de huurder in het ongelijk. Dit betekent dat de huurder de leges moet betalen.

Beslissing

- Het verzoek van de huurder is niet-ontvankelijk.

Volgens de wet worden de huurder en de verhuurder geacht overeengekomen te zijn wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van deze uitspraak een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

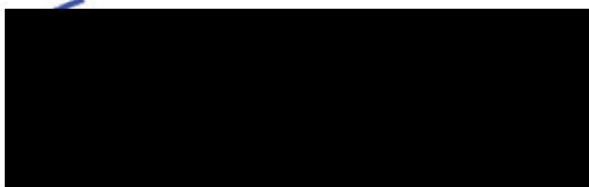
Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van deze uitspraak naar de rechter gaan. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Legesveroordeling

- De huurder moet € 25,00 leges betalen en krijgt daarom het betaalde legesvoorschot niet terug.

Den Haag,

De Huurcommissie,



Zittingsvoorzitter