

De huurcommissie

Om onredelijke huurprijzen van woningen te voorkomen is er een huurcommissie op Bonaire opgericht. De voornaamste taak van de huurcommissie is het vaststellen van huurprijzen van woningen, appartementen, zakenpanden op Bonaire. De huurcommissie heeft ook als taak het bemiddelen bij conflicten tussen huurders en verhuurders. De huurcommissie bestaat o.a. uit vertegenwoordigers die zowel de belangen van de verhuurders als huurders behartigd. Onder woning wordt verstaan ieder gebouw of elk gedeelte van een gebouw dat verhuurd kan worden.

Woningen en panden waarvan de huurprijs niet door de huurcommissie bepaald worden.

De huurcommissie bepaalt de prijs voor alle woningen met een werkelijke bouwwaarde t/m Naf.100.000,-. Verhuurders die een woning bezitten met een bouwwaarde van meer dan Naf.100.000,- mogen zelf hun huurprijs vaststellen. De huurcommissie bepaalt voor deze woningen of de werkelijke bouwwaarde meer dan Naf.100.000,- bedraagt. Bij winkelpanden, appartementen etc. wordt gekeken of de individuele waarde van het verhuurde gedeelte van de pand een werkelijke bouwwaarde heeft van meer dan Naf.100.000,-. Vervolgens zal er door de huurcommissie een beschikking gemaakt worden waarin vermeldt staat dat de bouwwaarde en de terreinwaarde van de woning of het verhuurde gedeelte van de pand meer dan Naf.100.000,- bedraagt, en dat de huurprijs van de woning door de verhuurder zelf bepaald mag worden. Voor alle andere zaken omtrent verhuur vallen de verhuurders van woningen en panden met een bouw-

waarde van meer dan Naf.100.000,- ook onder de huurcommissieregeling. Dit wil zeggen dat men voor andere zaken betreffende verhuur verplicht is de huurcommissie te benaderen.

Vaststelling van Huurprijzen

Indien men een woning, appartement, zakenpand of terrein op Bonaire wilt verhuren moet men de huurcommissie vragen om de huurprijs vast te stellen. Het is in principe verboden om op Bonaire een woning, appartement, zakenpand, terrein te verhuren zonder dat de huurcommissie de huurprijs heeft vastgesteld. Dit kan op aanvraag van de huurder of verhuurder en ook ambtshalve gebeuren. Ambtshalve wilt zeggen dat de huurcommissie ook zonder een verzoek van betrokken partijen de huurprijs mag vaststellen. De huurcommissie zal aan de hand van de werkelijke bouwwaarde en terreinwaarde van de woning, appartement, zakenpand etc. de huurprijs bepalen. De vastgestelde huurprijs is afhankelijk van de werkelijke stichtingskosten van de woning (werkelijke bouwwaarde) en niet van de taxatierapportwaarde of de marktwaarde. Indien woningen gemeubileerd verhuurd worden, moet ook de huurprijs van de meubilering bepaald worden door de huurcommissie. Huurprijzen van meubilering worden afzonderlijk berekend. Een meubileringslijst dient gemaakt te worden van het aanwezig meubilair. De lijst wordt geaccordeerd en door beide partijen getekend. Wanneer de huurcommissie de huurprijs heeft vastgesteld wordt er een kopie van de beschikking naar beide partijen en de Inspectie der Belastingen gestuurd.

Wanneer dient de huurcommissie benaderd te worden.

Een verhuurder is verplicht om in alle gevallen betreffend het verhuur van een woning de huurcommissie in te lichten ook al heeft de verhuurder een duidelijke huurovereenkomst. De meest voor-

komende gevallen zijn:

1. Als de woning voor het eerst verhuurd wordt.
2. Als er een hogere huurprijs gevraagd gaat worden voor een reeds verhuurde woning.
3. Als een huurovereenkomst beëindigd wordt.
4. Als de verhuurder de behoefte heeft voor bemiddeling van de huurcommissie in een zaak.

Ook huurders kunnen de huurcommissie benaderen. Dit wordt meestal gedaan:

1. Als de huurder wilt dat de huurprijs vastgesteld wordt.
2. Als de huurder de huurovereenkomst wilt opzeggen.
3. Als de huurder niet akkoord gaat met de huurverhoging.
4. Als de huurder het niet eens is met de opzegging van de huurovereenkomst.
5. Als de huurder behoefte heeft voor bemiddeling van de huurcommissie bij conflicten.

Verzoekbrief en meldingsplicht.

Alle verzoeken en meldingen moeten schriftelijk bij de huurcommissie ingediend worden. De naam, naam van verhuurder of huurder, adres van de verhuurde/gehuurde woning en de reden waarom de huurcommissie benadert wordt dienen vermeld te worden. De brief dient voorzien te zijn van een datum en een paraaf. De verzoekbrief of meldingsbrief dient naar DEZA verstuurd te worden ter attentie van de huurcommissie.

Behandeling verzoekbrief

De huurcommissie zal zowel huurder als verhuurder inlichten over het verzoek en beide

partijen uitnodigen voor een zitting. Tijdens de zitting heeft men het recht om vertegenwoordigd te worden. Dit geschiedt d.m.v een machtiging. Vervolgens zal de huurcommissie de zaak grondig behandelen. Beslissingen worden aangetekend aan beide partijen opgestuurd. Indien één van de partijen niet eens is met de beslissing, kan men binnen 14 dagen in beroep gaan bij de kantonrechter. De huurcommissie verschaft de kantonrechter alle informatie die nodig is voor het behandelen van de zaak.

Rechten en plichten verhuurder

De rechten van een verhuurder worden ontleend uit een huurovereenkomst die zowel de belangen van de verhuurder als de huurder behartigt. Naast het feit dat de huurcommissie de huurprijs vaststelt, dient men alsnog afspraken in de huurovereenkomst te maken over:

1. De opzegtermijnen
2. De betaling van huur
3. De duur van de huurovereenkomst (voor of onbepaalde tijd)
4. De onderhoud van het huis etc.

De bovengenoemde zaken moeten conform de wet geregeld worden om rechtsgeldig te zijn. Indien een verhuurder de huurcommissie nog niet ingelicht heeft over het verhuren van zijn woning adviseert de huurcommissie hen om dit alsnog te doen.

Rechten en plichten huurder

Een huurder kan niet zomaar op straat gezet worden. Indien de verhuurder de huurovereenkomst wil verbreken, dient hij dit eerst schriftelijk aan de huurcommissie te verzoeken. Beide partijen worden op een zitting gehoord en de huurcommissie neemt een beslissing over de beëindiging. Indien de

verhuurder de verhuurde woning verkoopt, blijft de huurcontract van kracht. Verkoop breekt geen huurcontract. Als huurder mag men niet zonder toestemming van de verhuurder de woning onderhuren.

De rechten van de huurder worden ontleend aan de maandelijkse huurbetaling en de huurcontract. Huurachterstand werkt altijd in het nadeel van de huurder. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient het huis in dezelfde staat achter gelaten te worden als bij aanvang van de huurcontract. Indien het verhuurde huis gemeubileerd is, wordt gekeken of het meubilair in goede staat is achtergelaten.

Voor meer informatie over de rechten en plichten van de huurder en/of de verhuurder kunt men altijd contact opnemen met de huurcommissie te DEZA.

Department of Economic and
Labour Affairs
Kaya Amsterdam #21
Telephone: 717-5330 ext. 521 Fax: 717-7309
Email: info@bonaireconomy.org



Huren en Verhuren

Huurcommissie Bonaire

Uitgave van de Dienst Economische Zaken en Arbeidsaangelegenheden.

Deze folder heeft uitsluitend een informatief karakter. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.