Het Juridisch Loket

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. de heer H.M. de Jonge
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum	6 november 2023
Onderwerp	Reactie van het Juridisch Loket op internetconsultatie verlenging Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten
Kenmerk	2023.11.06.02 ABH/WvH/avd

Geachte heer De Jonge,

Het Juridisch Loket helpt dagelijks mensen bij het vinden van toegang tot het recht. Dat doen wij door het verstrekken van informatie, advies en hulp aan mensen die juridische vragen of problemen hebben, zodat zij tot een oplossing kunnen komen voor hun vraag. Online voor alle rechtzoekenden in Nederland en persoonlijk voor hen die Wrb-gerechtigd zijn. Wij zien in onze praktijk veel mensen met vragen over huurverhogingen. Het is voor mensen lastig te bepalen wat hun rechten zijn en om te weten welke stappen zij kunnen ondernemen. Wij geven hen advies. Dit voorstel tot verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten heeft invloed op onze doelgroep, daarom reageert het Juridisch Loket graag op de internetconsultatie met betrekking tot de verlenging Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten.

Huidige wet- en regelgeving
Met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten vanaf 1 mei 2021 kan de huur van een geliberaliseerde woning alleen worden verhoogd op basis van een indexeringsclausule die in het huurcontract of algemene voorwaarden staat. Als er wel een indexeringsclausule in het contract staat, maar er staat een hoger percentage dan toegestaan door de overheid, geldt het percentage van de overheid. Als er een percentage in de clausule staat dat lager is dan het percentage dat is toegestaan door de overheid, geldt het lagere percentage dat in het contract staat.

Daarnaast is nog een ander onderscheid van belang: gaat het om een particuliere verhuurder of een professionele verhuurder? Dat onderscheid is soms makkelijk te maken, maar niet altijd. Als het een huurcontract is tussen een particuliere huurder en een professionele verhuurder is het consumentenrecht van toepassing.

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 030-232 6410
www.juridischloket.nl

Het Juridisch Loket

Specifiek voor de indexeringsclausule (huurverhoging) betekent dit dat de indexeringsclausule niet oneerlijk mag zijn (Richtlijn 93/13 tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten). Het Hof van Justitie heeft algemene regels opgesteld voor hoe kan worden getoetst of een beding oneerlijk is, maar het is nog afwachten hoe de Hoge Raad dat gaat toepassen op huurverhogingsbedingen. Dit maakt het in de praktijk lastig voor huurders om te bepalen welke regels voor hen van toepassing zijn.

Het wetsvoorstel
Dit wetsvoorstel moet in samenhang worden gezien met de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap. Met deze voorgenomen wet wordt de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven.

Er staat in de Memorie van Toelichting dat het doel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten niet volledig wordt bereikt door een gebrekkige naleving: onbekendheid met de regels is hiervan de oorzaak en bovendien willen huurders geen geschil met de verhuurder. Hierdoor schakelen maar weinig huurders de Huurcommissie in. De Huurcommissie kan beoordelen of de huurverhoging in strijd is met de wet. De Huurcommissie velt hierover een bindend oordeel. Gevolg is dat te veel betaalde huur terugbetaald dient te worden.

Het voorstel is om de maximale huurprijsstijging in het geliberaliseerde segment met dit wetsvoorstel op te nemen in de algemene landelijke regels van de Wet goed verhuurderschap waarop de gemeenten toezicht houden. De gemeente zal na een melding van de huurder kunnen handhaven. De gemeente kan de verhuurder een bestuurlijke boete opleggen. Zo wordt beoogd het naleven van de regels te bevorderen.

Er zijn dus twee mogelijke trajecten voorzien. Enerzijds een procedure bij de gemeente om de verhuurder te corrigeren door middel van een bestuurlijke boete. Anderzijds de procedure bij de Huurcommissie om een bindend oordeel te ontvangen over het geschil. De huurder zal vooral baat hebben bij het ontvangen van een bindend oordeel over het concrete geschil. Dit is na de wetswijziging hetzelfde als op dit moment. Wij zien nu dat huurders vaak niet weten dat de gang naar de Huurcommissie open staat. Wij adviseren daarom vooral te investeren in de bekendheid van de Huurcommissie en de laagdrempelige toegang hiertoe. Investeer daarnaast in goede informatie over de werkwijze en verschillen tussen een melding bij de gemeente en een procedure bij de Huurcommissie zodat de huurder vooraf weet wat hij mag verwachten.

Overige opmerkingen
Wij merken in onze dagelijkse praktijk dat de meeste huurders weten dat er een maximum percentage is waarmee de huur mag worden verhoogd. Maar het beoordelen van de huurverhoging is veel complexer dan alleen het berekenen van het percentage. We zien, vooral in de grote steden, een verschuiving in huurcontracten aan studenten. Waar studenten of vrienden die samenwonen vroeger allemaal een eigen contract kregen voor hun kamer (onzelfstandige woonruimte), bieden verhuurders nu vaak huurcontracten voor een zelfstandige woonruimte aan. De samenwonende studenten zijn dan medehuurders (of onderhuurders van één hoofdhuurder) op het huurcontract voor de zelfstandige woning. Door deze constructie gaat het om de huur van een zelfstandige, bijna altijd geliberaliseerde woonruimte.

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 030-232 6410
www.juridischloket.nl

Het Juridisch Loket

Dit heeft tot gevolg dat de jaarlijkse huurverhoging hoger wordt, de medehuurders hoofdelijk aansprakelijk zijn in het geval één van de andere huurders de huur niet betaalt en dat de huurders zich niet tot de Huurcommissie kunnen wenden (voor bijv. huurverlaging op grond van punten of bij gebreken) omdat er sprake is van geliberaliseerde huur. Dit zorgt ervoor dat deze huurders minder rechtsbescherming genieten. Ter illustratie geven wij graag onderstaand voorbeeld.

a.	Rent	:	€ 2,163.53
b.	Carpeting/Furnishing/ fixtures/internal maintenance	:	€ 50.00
c.	Advance payment for supplies and services	:	€ 250.00 including: electr., gas, water
d.	Advance payment for central heating (only if owned by VVE)	:	€ 0,00
e.	Supply of additional services	:	€ 35.00 (Internet)
	Total	:	€ 2,498.53

What	Who	Part of rent €	Deposit €
Room 1	Naam 1	935	1040
Room 2	Naam 2	840	1260
Room 3	Naam 3	723.53	1000

De verhuurder verhoogt de huur van de rechtzoekende (kamer 3) van €723,53 met 4,1%. De verhuurder hield zich dus aan het percentage. Maar door de huur en de servicekosten te verdelen over 3 kamers, werd op deze manier niet de kale huur verhoogd, maar de huur én servicekosten verhoogd. Hierdoor ontstaan verschillende vragen: is er hier niet eigenlijk sprake van kamerhuur? Is hier geen sprake van all-in huur? Dit zijn lastige situaties. Kortom, het Juridisch Loket ziet in de praktijk hoe ingewikkeld dit soort zaken zijn en daarmee hoe belangrijk het is om ondersteuning te bieden aan mensen met huurdersvragen.

Wij zijn altijd bereid om met u mee te denken.

Met vriendelijke groet,
Bestuur het Juridisch Loket

Willemijn van Helden
Voorzitter

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 0900 - 8020
www.juridischloket.nl