Van:
Aan: Z-Internet-Postbus; Raadsgriffie
Onderwerp: Fw: Oneerlijk huurverhogingsbeding in het gereguleerde huurcontract van 19 oktober 2001; oorspronkelijke huurprijs van 1100,- gulden [#RESI-628295]
Datum: zaterdag 18 november 2023 13:38:35

Geacht gemeentebestuur,

De onderstaande e-mailconversatie met onze verhuurder . te wil ik graag met u delen in de zin van de Wet goed verhuurderschap. Deze wet is per 1 juli 2023 in werking getreden. Ik maak gebruik van het meldpunt dat uw ambtelijke organisatie momenteel nog nader aan het inrichten is. Ik meld mij daar ook ter zake de gang van zaken rondom de jaarlijkse afrekening servicekosten.

@raadsgriffie Ik ga ervan uit dat mijn e-mailbericht wordt geplaatst op de lijst van ingekomen stukken voor de raadsvergadering van maandag 18 december 2023.

Onder meer uw senior adviseur Wonen krijgt dit e-mailbericht in bcc toegestuurd.

Hoogachtend, en met vriendelijke groet,

----- Original Message -----
From:

01, 2023 9:46 AM
Subject: RE: Oneerlijk huurverhogingsbeding in het gereguleerde huurcontract van 19 oktober 2001; oorspronkelijke huurprijs van 1100,- gulden [#RESI-628295]

Geachte ,

Wij hebben uw e-mail van 29 oktober 2023 in goede orde ontvangen. Hierin gaat u in op de gevolgen van een aantal uitspraken van de rechtbank , waarin de rechtbank het huurverhogingsbeding als oneerlijk in de zin van Richtlijn 93/13/EEG aanmerkte en buiten toepassing liet.

U zult begrijpen dat deze kwestie onze volle aandacht heeft. Wij zijn het evenwel fundamenteel oneens met deze uitspraken van de rechtbank – waarbij wij opmerken dat de rechtbank (vooralsnog) alleen staat in haar interpretatie van Richtlijn 93/13/EEG. Er is hoger beroep ingesteld, en wij hebben het volste vertrouwen dat het gerechtshof deze uitspraken zal

vernietigen. Als het hof inderdaad zoals wij verwachten oordeelt dat de huurverhogingsbedingen niet oneerlijk zijn, zijn de betreffende huurverhogingen geldig geweest en is er geen basis voor aanspraken.

Zoals in uw e-mail aangegeven, hebben de uitspraken van de rechtbank alleen betrekking op geliberaliseerde huurovereenkomsten. U heeft echter een gereguleerde huurovereenkomst. Zoals gesteld wachten we het hoger beroep af.

Wij nemen aan u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd, en vertrouwen op uw begrip in deze.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: zondag 29 oktober 2023 12:16
Aan:
CC: an
Onderwerp: Oneerlijk huurverhogingsbeding in het gereguleerde huurcontract van 19 oktober 2001; oorspronkelijke huurprijs van 1100,- gulden

Geachte ,
Veel huurders van komen inmiddels tot het besef dat het huurprijswijzigingsbeding in de geliberaliseerde huurcontracten geheel buiten toepassing moet worden gelaten, omdat het oneerlijk is in de zin van de Europese richtlijn 93/13 EG (Richtlijn oneerlijke bedingen). Ik kijk op dezelfde wijze aan tegen het huurverhogingsbeding in het gereguleerde huurcontract van 19 oktober 2001. In dat huurcontract met betrekking tot het object
staat het volgende:

*"**Huurprijsaanpassing** Indien er geen dwingende rechterlijke bepalingen dan wel voor verhuurder anderszins bindende bepalingen (meer) van toepassing zijn op het verhogen van de huurprijs van het gehuurde, zal de huurprijs jaarlijks op 1 juli worden verhoogd met tenminste het zogenaamde "trendmatige" percentage zoals jaarlijks door de Minister in het kader van de Huurprijzenwet Woonruimte voor de huurprijzen van de onder het regime van die wet vallende woningen*

worden vastgesteld, rekening houdend met de wettelijk gestelde maxima. Genoemde huurprijswijziging gaat dan in per 1 juli volgend op het niet meer van toepassing zijn van bedoelde bepalingen."

Beoordelingskader

Het huurprijswijzigingsbeding moet de gronden op basis waarvan en de wijze waarop de huurprijs kan worden aangepast bevatten en deze gronden moeten een geldige reden voor de wijziging van de huurprijs vormen. Andere omstandigheden die meewegen bij de beoordeling of een beding oneerlijk is zijn de volgende: of in het huurcontract is opgenomen dat het huurprijswijzigingsbeding al dan niet ook tot huurverlaging kan leiden en of in het huurcontract is bepaald dat de huurder bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid het huurcontract kan beëindigen, alsmede of de huurder nadat hij geïnformeerd is over de huurverhoging een reële mogelijkheid heeft om het huurcontract daadwerkelijk op te zeggen of te ontbinden.

Doelgroep van het sociale huursegment

Zodra de zittende huurder buiten de doelgroep van het sociale huursegment geraakt (lees: scheefwoner) wordt het evenwicht in strijd met de goede trouw ten nadele van de huurder als consument aanzienlijk verstoord. Op grond van het onderhavige beding is het naast een "trendmatige" verhoging echter óók mogelijk om daar bovenop een inkomensafhankelijke verhoging aan te zeggen. De toevoeging "tenminste" in het onderhavige beding krijgt daarmee feitelijke betekenis. Het onderhavige beding omvat onder meer geen mogelijkheden tot huurverlaging bij terugkeer in de doelgroep van het sociale huursegment. Deze terugkeer kan onder meer het gevolg zijn van een drastische terugval in inkomen.

Het gemis van mogelijkheden tot huurverlaging binnen het onderhavige beding leidt veelal tot een noodgedwongen vertrek van zittende huurders uit sociale huurwoningen, waarbij de nieuwe huurders louter nog geliberaliseerde huurcontracten krijgen aangeboden. Deze ontwikkeling volgt exact de strategie van

Opdrijven van het aantal WWS-punten

Dit nog afgezien van het feit dat de in het onderhavige beding genoemde maxima met inzet van het woningwaarderingsstelsel (hierna: WWS) feilloos kan bespelen door middel van het opdrijven van

het puntenaantal per woning. Het aantal WWS-punten bepaalt in dat geval de maximaal redelijke huurprijs voor de woning. Op 15 december 2022 konden verhuurders tijdens het Congres Regulering Middenhuursegment van het Vastgoedjournaal zelfs tips en trucs delen en ophalen om de in het onderhavige beding genoemde maxima te omzeilen. Voorbeeld: investeringen in het verhogen van bestaande energielabels kunnen er mogelijk voor zorgen dat woningen boven de 187 WWS-punten blijven of komen.

Tot slot
Ik wacht uw inhoudelijke reactie met belangstelling af. Dit e-mailbericht is in bcc aan de Nederlandse Woonbond verstuurd.

Met voorbehoud van alle rechten en weren.

Hoogachtend,