

vanaf 4 januari 2016

ONS NIEUWE ADRES

Millenium Tower
tegenover CS Rotterdam
Weena 690,
3012 CN Rotterdam
Postbus 1929
3000 BX Rotterdam

NIEUWSBRIEF

DECEMBER 2015

GERECHTSHOF BEVESTIGT BINDEND ADVIES GESCHILLENCOMMISSIE: DUIVENTIL OP DAK HUURWONING TOEGESTAAN

Voor het zelf aanbrengen van voorzieningen ('ZAV's') aan de buitenzijde van een huurwoning heeft een huurder meestal voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder. Als de verhuurder deze toestemming niet geeft, kan de huurder zich tot de rechter wenden voor het verkrijgen van vervangende toestemming, zo bepaalt artikel 7:215 lid 3 BW.

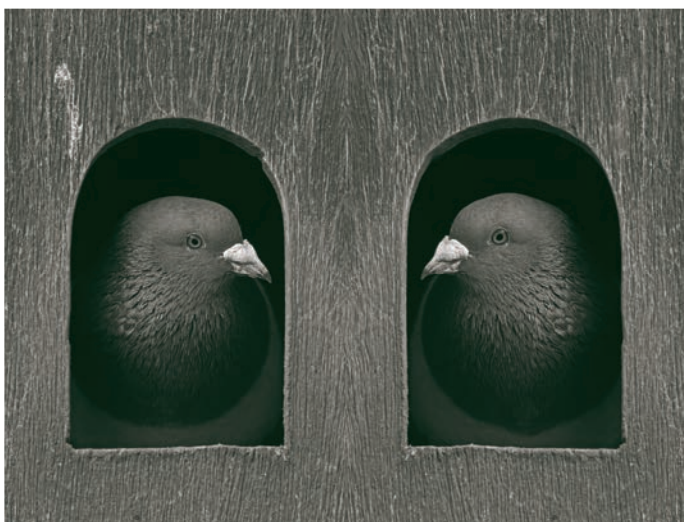
Voor het zelf aanbrengen van voorzieningen ('ZAV's') aan de buitenzijde van een huurwoning heeft een huurder meestal voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder. Als de verhuurder deze toestemming niet geeft, kan de huurder zich tot de rechter wenden voor het verkrijgen van vervangende toestemming, zo bepaalt artikel 7:215 lid 3 BW. In de onderhavige zaak, waarover uiteindelijk zelfs het gerechtshof zich heeft gebogen, heeft de huurder zich tot de geschillencommissie (in plaats van tot de rechter) gewend om alsnog toestemming te krijgen om een duiventil op het dak van zijn huurwoning te mogen plaatsen. De geschillencommissie oordeelde, bij verrassing door middel van een bindend advies, dat de verhuurder (een woningcorporatie) de plaatsing van de duiventil ten onrechte niet heeft toegestaan. Zij meende dat het belang van de huurder in dit geval zwaarder woog dat de belangen van de corporatie.

De corporatie was het hiermee niet eens en is eerst naar de kantonrechter gestapt en vervolgens naar

het gerechtshof. De corporatie vond ten eerste dat de geschillencommissie geen bindend advies had mogen geven. Het gerechtshof heeft geoordeeld dat de corporatie dit direct bij de geschillencommissie (en niet pas bij de rechter) naar voren had moeten brengen. Het probleem was echter dat de corporatie niet had verwacht dat de geschillencommissie een bindend advies zou geven, aangezien in het reglement van de betreffende geschillencommissie niet staat dat zij een bindend advies mag geven over geschillen betreffende ZAV's.

Volgens het hof was de geschillencommissie wel degelijk bevoegd een bindend advies te geven, aangezien zij, zoals in haar reglement is bepaald, een dergelijk advies mag geven als het geschil gaat over de "naleving van de huurovereenkomst". Zij redeneerde dat het weigeren van de corporatie toestemming te geven voor een ZAV zo'n geschil oplevert. Dit is naar mijn mening een onjuist oordeel van het hof.

De corporatie vond ten tweede dat het bindend advies vernietigd moest worden, wat mogelijk is indien gebondenheid aan dit advies (in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming van het advies) in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. >



huisvestings
advocaten

> *vervolg van pagina 1*

Het hof heeft zich de vraag gesteld of een redelijk denkend, beslissend persoon tot het oordeel van de geschillencommissie zou kunnen komen. Volgens het hof kan bij de beantwoording van deze vraag in beginsel alleen acht worden geslagen op de argumenten die de corporatie bij de geschillencommissie naar voren heeft gebracht en dus niet op de achteraf bij het verzoek tot vernietiging genoemde argumenten, zoals in casu is gebeurd. Het hof concludeerde dat de geschillencommissie, op basis van de bij haar door de corporatie naar voren gebrachte argumenten, in redelijkheid tot haar oordeel heeft kunnen komen. De corporatie is dan ook in het ongelijk gesteld en het bindend advies is in stand gelaten.

Deze uitspraak leert ons dat de corporatiemedewerker die de zaak bij de geschillencommissie namens de corporatie behandelt direct, als een volleerd jurist, alle formele en inhoudelijke argumenten naar voren moet brengen. Als dit niet gebeurt, dan kan dat later niet meer worden hersteld in een gerechtelijke procedure. Hierdoor blijft er naar mijn mening weinig over van de laagdrempeligheid van het laten



beslechten van geschillen door de geschillencommissie.

In de wet staat dat de verhuurder een eigen beleid mag hanteren ten aanzien van het aanbrengen van ZAV's aan de buitenzijde van het gehuurde. Als een geschillencommissie zich bevoegd acht over dat beleid heen te stappen, terwijl het geven van vervangende toestemming aan de rechter is voorbehouden, dan blijft van die bevoegdheid weinig over. ■

CURSUSAANBOD 2016

THEMACURSUSSEN

- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders
11 februari / 1 november
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie
17 maart / 13 september
- Benut u al uw punten voor de woningw.?
24 maart / 8 december
- Mutatieschade, hoe verhaal je die?
14 april / 10 november
- Als overleg conflict wordt
7 april / 6 september
- Schotelantennes, mooie alternatieven
19 april / 4 oktober
- Overlast: laatste kans- en driepartijenvok.
26 mei / 22 september
- Overlast: juridische alternatieven
2 juni / 8 november
- Gebreken, huurverlaging en schadeverg.
7 juni / 6 december
- Medehuur, samenwoners, overlijden, etc.
31 mei / 15 november
- Woonfraude
9 februari / 13 oktober
- Privacyregels voor verhuurders
16 februari / 17 november

BASISCURSUSSEN

- Inleiding huurrecht
31 maart / 11 oktober
- Basisopleiding huurrecht
8+9 maart / 27+28 september
- Specialisatie huurrecht
6 oktober (3-11, 24-11, 15-12, 12-1, 26-1) (5 dagen + examen)
- Huurrecht bij herstructurering
22 maart / 8 september
- Huurrecht bedrijfsruimte
24 mei
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten
12 april
- WSNP en huurincasso
21 april
- Appartementsrecht
15 maart

WONINGWAARDERINGS- STELSEL EN WOZ

Per 1 oktober jl. geldt een nieuw woningwaarderingsstelsel (hierna: WWS). De belangrijkste wijziging is dat de WOZ-waarde van de woning meetelt in de berekening van het aantal punten. WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken.

Bij de nieuwe wijze van berekenen wordt de marktwaarde van de huurwoning meegewogen. Dit omdat een gewilde sociale huurwoning meer waarde voor een huurder en verhuurder heeft dan een woning waar minder vraag naar is.

Nu de WOZ-waarde van de woning meegeteld wordt, tellen de onderdelen woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties, schaarstepunten en de voor de kleine woningen geldende aftoppingsregeling niet meer mee bij de berekening van het aantal punten.

Het doel is dat de WOZ-waarde gemiddeld 25% van de maximale huurprijs bepaalt. Om dit te realiseren is de maximale huurprijs éénmalig aangepast met -3,8%. Het is hierdoor mogelijk dat de maximale huurprijs die voor een woning geldt, sinds 1 oktober jl. onder de gevraagde huurprijs ligt. Dit geeft de huurder de mogelijkheid om een huurprijsverlaging voor te stellen, eventueel gevolgd door een procedure bij bijvoorbeeld de huurcommissie. Wanneer de huurprijs van een woning nu boven de liberalisatiegrens uitkomt, maakt dit niet dat de woning ineens geliberaliseerd is. Bepalend is namelijk nog altijd de aanvangshuurprijs.

Berekening

Bij de berekening van het aantal punten voor het WWS wordt gekeken naar de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde. De berekening geldt nu als volgt:

■ als de woning een oppervlakte van 70m² heeft en de WOZ-waarde € 150.000,- bedraagt, wordt de WOZ waarde gedeeld door dit aantal m² en wordt daarop nog eens gedeeld door het kengetal €120,-. De helft van de punten wordt dan zo berekend:

$\frac{€150.000,-}{70} / €120,- = 17,86$ punten;

■ voor de andere helft van het aantal punten wordt gekeken naar de WOZ-waarde. Voor elke €7.900,- WOZ-waarde wordt 1 punt gerekend. Een woning met een waarde van €150.000,- telt dan ($\frac{€150.000,-}{€7.900,-}$) 18,99 punten.

Een woning met een oppervlakte van 70m² en een WOZ-waarde van €150.000,- telt dan (17.86+18.99) 36,85 punten. Na afronding bedraagt het puntenaantal 37.

De kengetallen zijn € 7.900,- en € 120,-. Deze worden elk jaar per 1 juli opnieuw vastgesteld. Bij het maken van de berekening dient met het volgende rekening gehouden te worden:

- Er wordt altijd met een WOZ-waarde van minimaal € 40.000 gerekend;
- Bij een nieuwbouwwoning geldt de WOZ-waarde na oplevering.

Het WWS gaat uit van de meest actuele WOZ-waarde. Dit betekent dat voor de huurverhoging van 1 juli 2016 de WOZ-waardebeschikking van 1 januari 2016 bepalend is.

Nu ook de huurder belang heeft bij de hoogte van de WOZ-waarde van de woning, dient de gemeente de WOZ-waardebeschikking ook naar de huurder te zenden. Het kan voorkomen dat zowel de verhuurder als de huurder afzonderlijk bezwaar en beroep indienen. Omdat deze partijen tegenstrijdige belangen kunnen hebben, kunnen de bezwaren tegenstrijdig zijn. De gemeente moet dan de bezwaren van beide partijen afwegen. Een gedeelte van de hoogte van de huurprijs zal dus niet alleen meer uitgevochten worden bij de huurcommissie en de kantonrechter, de huurprijs zal dus ook bij de gemeente of uiteindelijk de belastingrechter aangehaald worden.

Doordat de WOZ-waarde aan veranderingen onderhevig is, kan de puntenwaarde en dus de maximale huurprijs van veel woningen elk jaar wijzigen. Daalt de WOZ-waarde, dan daalt ook de maximale huurprijs. De huurprijs dient dan verlaagd te worden tot de maximale huurprijs. Andersom, als de WOZ-waarde en dus de maximale huurprijs stijgt kan de verhuurder geen huurverhoging op die grond vragen.

Tot slot, het nieuwe WWS geldt enkel voor zelfstandige sociale huurwoningen. Voor onzelfstandige woonruimte verandert er niets.

Bent u geïnteresseerd in meer informatie over huurprijzen? Kom dan één van onze cursussen over huurprijzen volgen. ■

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira



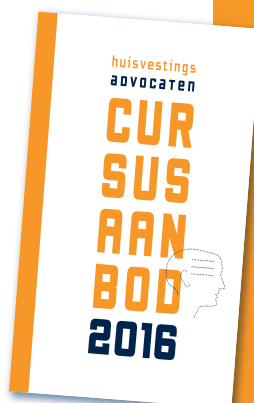
facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

ONS NIEUWE ADRES

Millenium Tower
tegenover CS Rotterdam
Weena 690,
3012 CN Rotterdam
Postbus 1929
3000 BX Rotterdam

vanaf 4 januari 2016

Vraag de
cursusbrochure
per mail aan



Millenium Toren • Weena 690 • Postbus 1929 • 3001 BX Rotterdam



huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiten
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Vlierhuis
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim van Bergenhenegouwen
mr. Rick van Yperen

Postadres
Postbus 1929
3001 BX Rotterdam

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
Millenium Tower (tegenover CS)
Weena 690
3012 CN Rotterdam

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.

www.huisvestingsadvocaten.nl