

## DE HUURVERHOOGING NA RENOVATIE LATEN TOETSEN, INITIATIEF BIJ HUURDER OF VERHUURDER?

Bij een renovatieproject komen verhuurders een deel van hun investering terugverdienen door een huurverhoging aan de betreffende huurders door te berekenen.

De wet komt verhuurders hierin tegemoet. Voorwaarden hiervoor zijn:

- ♦ het moet gaan om veranderingen of toevoegingen (niet het verhelpen van gebreken!) waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen;
- ♦ de huurprijs kan worden verhoogd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van de veranderingen of toevoegingen;
- ♦ de nieuwe huurprijs mag niet hoger zijn dan de maximaal redelijke huurprijs.

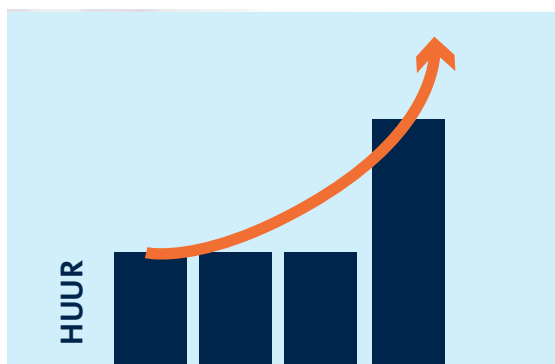
Verhuurders kunnen de huurverhoging die zij kunnen doorberekenen op redelijk eenvoudige wijze uitrekenen met behulp van de door de huurcommissie gehanteerde rekenmethode, zoals vermeld in haar 'Beleidsboek huurverhoging na woningverbetering' (gepubliceerd op haar website).

Tot zover ontstaan er meestal geen problemen

bij verhuurders. Echter, de meeste verhuurders zijn er niet van op de hoogte dat het aan hén is om zich binnen drie maanden na de totstandkoming van de veranderingen of toevoegingen tot de huurcommissie te wenden als een huurder niet akkoord is gegaan met de huurverhoging. De huurder die niet heeft ingestemd met de huurverhoging kan ook zelf naar de huurcommissie stappen binnen deze termijn, maar hij zal hierbij geen belang hebben want hij wil de huurverhoging niet betalen.

De huurcommissie toetst dan de redelijkheid van de huurverhoging. Als de verhuurder zich niet tijdig tot de huurcommissie wendt, kan hij de huurverhoging niet bij de betreffende huurder in rekening brengen. Dit leidt tot serieuze financiële schade. De verhuurder loopt namelijk niet alleen de huurverhoging in verband met de uitgevoerde renovatie mis, maar hij kan de verhoogde huur ook niet als uitgangspunt nemen bij het doorvoeren van de jaarlijkse huurverhogingen. Bovendien gaat het

*lees verder >>*



>>vervolg van pagina 1

meestal niet om één huurder, maar om complexmatige renovatie waar meerdere huurders niet hebben ingestemd met de huurverhoging. Hierdoor kan de schade aanzienlijk oplopen en dit heeft tot gevolg dat de verhuurder zijn investering niet (deels) kan terugverdienen door middel van de verhoogde huurprijs.

Wanneer wordt een huurder verondersteld akkoord te zijn met de huurverhoging? Volgens de wet moeten huurder en verhuurder hierover overeenstemming hebben bereikt. Hiervan is sprake wanneer de huurder zijn handtekening heeft gezet onder een renovatievoorstel waarbij expliciet staat opgenomen dat de

huurverhoging hiervan onderdeel uitmaakt. Er is geen sprake van overeenstemming met de huurverhoging wanneer een huurder na een behaald 70% akkoord met een renovatievoorstel geen gebruik maakt van de mogelijkheid binnen acht weken naar de rechter te stappen om de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen. Het renovatievoorstel wordt dan weliswaar vermoed redelijk te zijn, maar dat betekent niet dat de huurder automatisch akkoord is gegaan met de huurverhoging.

Ten aanzien van die betreffende huurder(s) raden wij de verhuurder dus aan om binnen de termijn van drie maanden naar de huurcommissie te stappen ■



# UITLEGPERIKELLEN

Wie behoren tot het gezin van de huurder? Met die vraag zag het gerechtshof in Arnhem-Leeuwarden zich op 19 maart van dit jaar geconfronteerd in een woonfraudezaak.

De algemene voorwaarden van de corporatie bepaalden namelijk dat de woning alleen door de huurster mocht worden gebruikt, en tot personen die direct tot haar gezin behoorden. De corporatie kreeg signalen dat er sprake was van woonfraude en voerde in een periode van ongeveer vier maanden elf onaangekondigde huisbezoeken uit. De huurster is slechts één keer aangetroffen. In de procedure bleek dat de woning hoogstwaarschijnlijk bewoond werd door de partner van huurster, de zoon van die partner, de volwassen dochter van de partner met haar kind die een poosje op zichzelf had gewoond en de moeder van de partner. Een kleurrijk gezelschap, maar het wordt nooit helemaal duidelijk wie nu precies in de woning hebben gezeten. Het belangrijkste is dat een gezin volgens de corporatie bestaat uit een (echt)paar met inwonende kinderen. Dat zou betekenen dat een volwassen (stief)dochter die weer terugkeert in het ouderlijk huis niet 'rechtstreeks' tot het gezin behoort in de zin van de algemene huurvoorwaarden. De huurster stelde echter dat haar volwassen stiefdochter wel rechtstreeks tot haar gezin behoorde.

Het gerechtshof moest dus bepalen wat de term rechtstreeks tot het gezin behorend precies inhield. Daarvoor gebruikt het hof de Haviltexmaatstaf, de standaardmanier van uitleggen van contracten en algemene voorwaarden. Die maatstaf houdt in dat het hof niet alleen naar de zuiver taalkundige betekenis van het woord gezin mag kijken en dus niet genoeg mag nemen met de Van Dale. Het moet kijken naar de zin die de corporatie en de huurster in de gegeven omstan-

digheden over en weer redelijkerwijs aan het begrip gezin mochten toekennen en op wat zij op dat punt redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Nu een huurder van woonruimte door de wet ook nog als beschermde consument wordt beschouwd, moet het hof bovendien bij twijfel over de uitleg van het begrip gezin de uitleg kiezen die voor de huurster het gunstigst uitpakt.

Het gerechtshof stelt allereerst vast dat het begrip gezin cultureel bepaald is. Hoewel de culturele achtergrond van de huurster onduidelijk is, komen haar partner en schoonmoeder uit de Dominicaanse Republiek. Doordat het begrip gezin cultureel bepaald is, zo overweegt het hof, kunnen bepaalde huurders onder gezin ook verstaan dat daar hun volwassen (stief-)dochters bij horen. Bij die twijfel wordt de huurster beschermd, en moet het hof de voor de huurster meest voordelige uitleg kiezen. Kortom: rechtstreeks tot het gezin behorend betekent in dit geval ook een volwassen (stief) dochter die na een periode van zelfstandigheid weer thuis is komen wonen.

Het hof is duidelijk: het begrip gezin betekent, zonder verdere uitleg in de algemene huurvoorwaarden, meer dan twee volwassenen met een affectieve relatie en hun nog thuiswonende kinderen. Verschillende huurders van verschillende culturen kunnen een andere invulling geven aan het begrip gezin. Het feit dat de stiefdochter met haar kind in de woning van de huurster had verbleven, was dus geen overtreding van de algemene voorwaarden. Wel krijgt de corporatie de kans om te bewijzen dat de huurster haar



hoofdverblijf niet meer in de woning had.

Dit maakt dat het voor corporaties lastig kan zijn om op te treden tegen huurders die personen in laten wonen waarvan betwijfeld kan worden of ze direct tot het gezin behoren. De formulering die de corporatie in deze zaak in haar algemene huurvoorwaarden had staan, zien we in de praktijk namelijk in meer algemene huurvoorwaarden.

Andere in de praktijk veelgebruikte formuleringen zijn dat de huurder het gehuurde niet door anderen dan leden van zijn huishouden mag laten gebruiken, of het gehuurde niet aan derden in gebruik mag geven. Over die termen heeft het gerechtshof niet geoordeeld. Maar ook die begrippen laten zich moeilijk concreet begrenzen. Is het dan een oplossing voor de corporatie om het begrip gezin te verduidelijken in de algemene voorwaarden, bijvoorbeeld met een lijstje? Nee. Het is namelijk niet aan de verhuurder om voor de huurder te bepalen wie tot zijn gezin behoren. Sterker nog: huurders hebben recht op eerbiediging van hun gezinsleven, zo bepaalt artikel 8 van het EVRM, het Europese mensenrechtenverdrag. Het begrip gezin betekent, volgens het mensenrechtenverdrag, personen met wie iemand een nauwe, persoonlijke betrekking heeft. Dat begrip is ruimer dan alleen een biologische band en laat zich dus niet vangen in een lijstje in de algemene huurvoorwaarden. Het bovenstaande betekent overigens niet dat corporaties niet meer zouden kunnen optreden tegen

overbewoning, het niet hebben van hoofdverblijf of het veroorzaken van overlast als er grote hoeveelheden familieleden of andere personen die tot volgens de huurder tot zijn gezin behoren in de woning worden toegelaten. Dat blijft gewoon mogelijk.

Kortom: corporaties zullen er op moeten letten dat de termen gezin, huishouden en derden van zaak tot zaak verschillend kunnen worden uitgelegd door de rechter en dat bij twijfel de rechter de voor de huurder voordeligste uitleg zal kiezen ■



# CURSUSAANBOD 2020

## THEMACURSUSSEN

- Privacyregels voor verhuurders (1 middag)
  - Wat te doen bij een burgemeestersluiting (1 middag)
  - Welke huurovereenkomst gebruikt u bij tijdelijke verhuur, renovatie en bij zorg(begeleiding)? (1 middag)
  - Bewindvoering en gevolgen van huurovereenkomst (1 middag)
  - Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder? (1 middag)
  - De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren (1 middag)
  - Woningwaardering (1 middag)
  - Gebreken, huurverlaging en schadeverg. (1 middag)
  - Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag)
  - De voorfasen van een renovatie- en onderhoudsproject (1 middag)
  - Overlast: Juridische alternatieven (1 middag)
  - Als overleg conflict wordt: Wat biedt de Overlegwet? (1 middag)
  - ZAV: Juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)
  - Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)
- 18 februari
  - 10 maart
  - 17 maart
  - 7 april
  - 9 april
  - 14 april
  - 21 april
  - 12 mei
  - 19 mei
  - 4 juni
  - 24 september
  - 3 november
  - 5 november
  - 10 december

## BASISCURSUSSEN

- Basisopleiding huurrecht (2 dagen)
  - WSNP en huurincasso (1 dag)
  - Huurrecht bedrijfsruimte (1 dag)
  - Renovatie en sloop; een verdieping (1 dag)
  - Inleiding huurrecht (1 dag)
  - Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)
- 11+12 maart
  - 6+7 oktober
  - 14 mei
  - 28 mei
  - 1 oktober
  - 8 oktober
  - 27-10, 10-11, 24-11, 03-12 2020 / 07-01, 21-01 2021
- Appartementsrecht en huurrecht:
    - Een ongemakkelijk huwelijk in één complex (1 dag)
  - Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)
- 17 november
  - 19 november

Inschrijven voor onze cursussen kan via de website [www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)



# 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](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)



[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

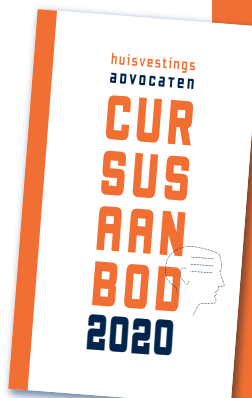
## VOLG ONS



[twitter.com/HVA\\_Elvira](https://twitter.com/HVA_Elvira)

[facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv](https://facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv)

Vraag de cursusbrochure per mail aan



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

Millennium Tower • Weena 690 • Postbus 1929 • 3000 BX Rotterdam



## huisvestings advocaten

mr. Elvira de Ruiter  
 mr. Sico den Engelsen  
 mr. Erik Boot  
 mr. Kim Jaspers  
 mr. Sabine Boellaard  
 mr. Michelle Martinot  
 mr. Jolanda van de Weteringe Buys-Kroon  
 mr. Simon Dik  
 mr. Patrick Remmelts  
 mr. Hasnae el Marzguioui  
 mr. Edwin de Jong

Postadres  
 Postbus 1929, 3000 BX Rotterdam

Bezoekadres  
 Millennium Tower (tegenover CS)  
 Weena 690, 3012 CN Rotterdam

[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)