

HUURPRIJSVERHOGINGEN VRIJE SECTOR GEMAXIMEERD

Op 1 mei is de Wet Maximering Huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in werking getreden. De wet geldt voor drie jaar. De wet heeft tot doel om de huurders in de vrije sector te beschermen tegen hoge huurprijsverhogingen.

In de vrije sector kan de huurprijs op twee manieren worden verhoogd. De eerste wijze is door in de huurovereenkomst een indexatieclausule op te nemen. Dit is een beding dat bepaalt met welk percentage de huurprijs jaarlijks verhoogd zal worden. Door de huurovereenkomst te ondertekenen, is de huurder met die toekomstige huurprijsverhogingen al akkoord gegaan. De tweede wijze houdt in dat de verhuurder een voorstel doet voor een huurprijsverhoging. Als de huurder daar niet mee akkoord gaat, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

In de praktijk worden de huurprijzen door de verhuurders soms snel verhoogd. De huurder die de aanvangshuur net acceptabel vindt, ziet zich daardoor een paar jaar later geconfronteerd met een huur die hij niet of nauwelijks nog kan betalen. De nieuwe wet gaat de komende jaren die sterke huurprijsverhogingen tegen. De verhuurders mogen vanaf 1 mei 2021 de huurprijs nog maar verhogen met maximaal

1% boven het inflatiepercentage van CBS (*inflatie plus 1%*). De wet geldt zowel voor nieuwe als bestaande huurovereenkomsten.

De hierboven beschreven manieren om de huurprijs te verhogen gaan bovendien allebei de prullenbak in. Ten eerste mag de verhuurder de huurovereenkomst niet meer opzeggen als de huurprijsverhoging niet wordt geaccepteerd door de huurder. Ten tweede worden alle indexatieclausules die in strijd zijn met de regel *inflatie plus 1%* nietig verklaard voor zover dit tot een hoger huurprijsverhogingspercentage zouden leiden.

Opmerkelijk genoeg wordt de term 'nietig' gebruikt. De bedoeling van de wetgever lijkt te zijn dat de indexatieclausule van kracht blijft, maar buiten toepassing gelaten wordt als dat leidt tot een huurprijsverhoging die hoger is dan *inflatie plus 1%*. Als in de toekomst toepassing van de indexatieclausule niet leidt tot een te hoge huurprijsverhoging, geldt dus de

[lees verder >>](#)



>>vervolg van pagina 1

indexatieclausule. Of de wetgever dit bedoeld heeft, is echter niet duidelijk nu het woord nietig in de wet is opgenomen. Nietig betekent namelijk dat de indexatieclausule met terugwerkende kracht nooit is overeengekomen door de huurder en de verhuurder. De indexatieclausule kan dan dus ook nooit meer toegepast worden als deze eenmaal nietig is verklaard. Daarmee zou deze wet, die slechts drie jaar geldt, bepalen dat een beding, dat soms al vele jaren in de huurovereenkomst staat, voor altijd buiten toepassing blijft.

Een andere wijziging is dat de Huurcommissie bevoegd wordt in geschillen tussen verhuurders en huurders in de vrije sector. De huurder kan namelijk binnen vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum die huurprijsverhoging laten toetsen door de Huurcommissie. De Huurcommissie toetst vervolgens of de voorgestelde huurprijs wel of niet in strijd is met de regel *inflatie plus 1%*.

De verhuurder kan de komende jaren wel een hogere huurverhoging doorvoeren als hij dit doet vanwege een uitgevoerde renovatie (woningverbetering). Als de huurder en de verhuurder het niet eens worden over deze huurverhoging, kunnen zij allebei het geschil binnen drie maanden na afronding van de werkzaamheden voorleggen aan de Huurcommissie.

De vraag is tot slot of de wet zijn doel wel zal bereiken. Het doel is namelijk om de huurder te beschermen tegen explosieve huurprijsstijgingen waardoor hij mogelijk genoodzaakt is om weer te verhuizen. De explosieve huurprijsstijgingen lijken echter met name te komen doordat sommige verhuurders vaak kiezen voor tijdelijke huurovereenkomsten waarbij de huurder geen huurbescherming heeft. De huurder moet na maximaal twee jaar eruit en de woning wordt dan vervolgens weer tijdelijk verhuurd tegen een (veel) hogere huurprijs. Eerder maakte de wetgever het al mogelijk dat een huurder na afloop van het tijdelijke contract de aanvangshuur kon laten toetsen door de Huurcommissie. De gedachte daarachter was dat een huurder dat zou doen, omdat het dan niet meer uitmaakt of er ruzie ontstaat met de voormalige verhuurder. In de praktijk weten maar weinig huurders dat deze mogelijkheid bestaat en heeft die wetswijziging dus niets geholpen. Het kan dus zo maar zijn dat ook in dit geval verhuurders hogere huurprijsverhogingen blijven voorstellen en de huurders niet naar de Huurcommissie durven te stappen binnen vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum. In die situatie is er namelijk nog wel de prikkel om geen ruzie te willen met de verhuurder.

Mochten er vragen zijn over deze nieuwe wet en de gevolgen daarvan voor de praktijk, dan horen wij dat graag.





KRITISCHE BLIK OP WET EENMALIGE HUURVERLAGING 2021

Ongeveer 260.000 huurders komen dit jaar in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. Zij wonen 'duur schief'. Dat betekent dat het inkomen onder de inkomensgrens van Passend Toewijzen ligt, maar de kale huur boven de aftoppingsgrens.

De Wet eenmalige huurverlaging 2021 moet duur schiefwonen aanpakken door de huren te verlagen naar een huurprijs die past bij de inkomenscategorie. De wet gaat echter onder de streep voor de huurder niet voor veel lagere maandlasten zorgen. Een woningcorporatie moet de Belastingdienst namelijk informeren over de lagere huurprijs. Dat moet binnen drie weken. Vervolgens past de Belastingdienst de huurtoeslag aan. Kortom: lagere huur, maar ook lagere huurtoeslag.

De Wet eenmalige huurverlaging schiet echter niet alleen zijn doel voorbij. De wet leidt ook tot ongelijkheid. Ten eerste komen alleen huurders van een woningcorporatie in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. Particuliere verhuurders hoeven naar deze wet dus niet om te kijken. Ook bij intermediaire verhuur (bijvoorbeeld via een hulpverlener) komt de huurder niet in aanmerking voor huurverlaging. Een hulpverlener is namelijk geen woningcorporatie. Ten tweede werkt de huurverlaging door zolang een huurder er woont. De huurverlaging is, anders dan de naam van de wet doet vermoeden, dus niet eenmalig. De huurverhogingen in de jaren erop vinden namelijk plaats over de verlaagde huurprijs. Daarmee neemt de ongelijkheid tussen huurders die wel en niet in aanmerking komen voor de eenmalige huurverlaging toe.

Hoewel de wet het probleem niet oplost en ongelijkheid in de hand werkt, is de wet ook fraudegevoelig ingericht. Een huurder kan namelijk met zelf opgestelde gegevens een verzoek doen tot huurverlaging als zijn inkomen na 2019 is gedaald. De huurder moet bij dat verzoek inkomensgegevens over de zes maanden voorafgaand aan de datum van het verzoek sturen. Ook

stuurt de huurder een zelf opgestelde en ondertekende verklaring over de grootte van het huishouden. Een huurder kan gemakkelijk niet alle inkomensgegevens delen en kan ook het huishouden kleiner laten lijken dan het werkelijk is. Met als gevolg dat die huurder zowel een laag inkomen als een klein huishouden lijkt te hebben en in aanmerking komt voor een lagere huurprijs.

De verhuurder heeft weinig mogelijkheden om de door de huurder gestuurde gegevens te controleren. Er is ook weinig tijd geboden door de wetgever. Een verhuurder moet namelijk binnen drie weken na ontvangst van de stukken een voorstel doen als die stukken in aanmerking voor huurverlaging. De letter van de wet lijkt bovendien de verhuurder te verplichten om altijd een voorstel te doen. De soep wordt echter niet zo heet gegeten als zij wordt opgediend. Waar de wet zegt dat een verhuurder een voorstel moet doen, wordt in de toelichting op de wet beoordelingsvrijheid toegekend aan de verhuurders:

*"Mochten de verstrekte gegevens gerede twijfel met zich meebrengen over de vraag of de huurder in aanmerking komt voor huurverlaging, bijvoorbeeld omdat hieruit niet duidelijk wordt dat de huurder minimaal 6 maanden een laag inkomen heeft, kan de woningcorporatie besluiten geen voorstel te doen."*¹

Wees dus kritisch over de stukken die je ontvangt en onthoudt dat een voorstel niet gedaan 'moet' worden als er twijfels zijn.

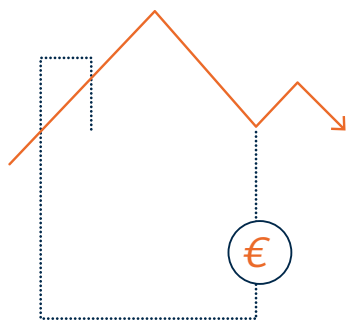
Het laatste kritiekpunt ziet op de financiële gevolgen van de wet. In het nieuws is toegelicht dat woningcorporaties gecompenseerd zullen

worden met een lagere verhuurdersheffing. Dit dekt echter totaal niet de tekorten die nu en in de komende jaren zullen ontstaan als gevolg van deze wet. Laat staan dat de verhuurdersheffing op zichzelf al een remmende werking heeft om alle maatschappelijke taken te halen. Hoewel naar buiten de minister het doet voorkomen alsof de lagere verhuurdersheffing de oplossing is, stelt zij in de toelichting op de wet het volgende:

*"Bij handhaving van het huidig beleid en bij het volledig oppakken van de berekende maatschappelijke opgave, ontstaan vanaf 2024 op regionaal niveau financiële knelpunten en is er vanaf 2028 sprake van een sectorbreed tekort. [...] Het volgend kabinet zal hierin keuzes moeten maken voor een structurele oplossing."*²

Het is dus afwachten wat de keuzes van het nieuwe kabinet zullen worden. Het zijn echter deze financiële gevolgen voor woningcorporaties, de ongelijkheid die tussen huurders ontstaat en de fraudegevoeligheid die maken dat de Raad van State 'ernstige bezwaren' had tegen invoering van de Wet eenmalige huurverlaging 2021. De wet is er echter toch gekomen.

De afgelopen weken heeft Huisvestingsadvocaten cursussen gegeven aan woningcorporaties over de Wet eenmalige huurverlaging. Stapsgewijs werd daarbij de wet toegelicht. Mocht u vragen hebben over deze wet dan horen wij dat graag. Wij helpen u dan graag weer verder op weg.



1. Memorie van Toelichting, Wet eenmalige huurverlaging 2021, p. 2.
2. Memorie van Toelichting, Wet eenmalige huurverlaging 2021, p. 10.



**CORONA
PROOF**

CURSUSAANBOD 2021

THEMACURSUSSEN

- Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies?
 - 1 juni 2021
- Aansprakelijkheid en schade
 - 10 juni 2021
- Als overleg conflict wordt: wat biedt de overlegwet?
 - 23 september 2021
- Privacyregels voor verhuurders
 - 28 september 2021
- Overlast: juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure
 - 30 september 2021
- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders
 - 11 november 2021
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie
 - 2 december 2021

BASISCURSUSSEN

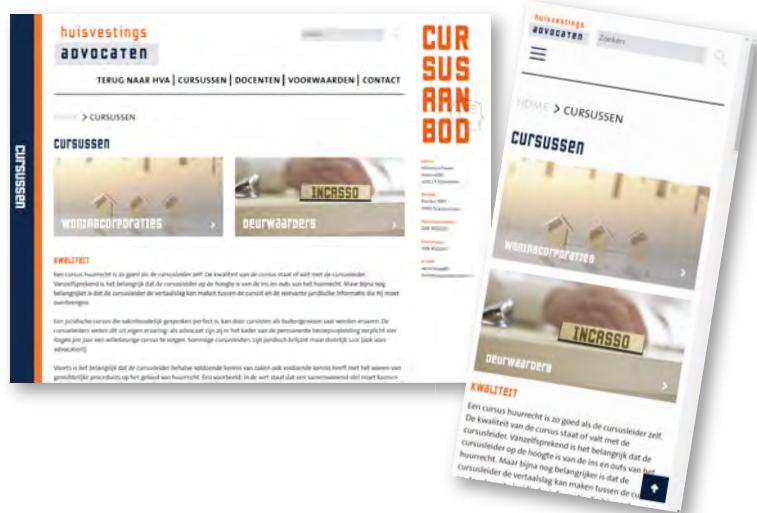
- Basisopleiding huurrecht
- WSNP en huurincasso
- Huurrecht bedrijfsruimte
- Specialisatie huurrecht
 - 12 oktober 2021 en 13 oktober 2021
 - 27 mei 2021
 - 3 juni 2021
 - 4 november 2021, 25 november 2021, 9 december 2021, 13 januari 2022 en 27 januari 2022. *De examendatum wordt in overleg met de cursisten vastgesteld.*
- Renovatie en sloop: een verdieping
- Inleiding huurrecht
- Appartementsrecht en huurrecht: een ongemakkelijk huwelijk in één complex
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte
 - 2 november 2021
 - 9 november 2021
 - 16 november 2021
 - 23 november 2021

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-cursussen.nl



VOLG ONS

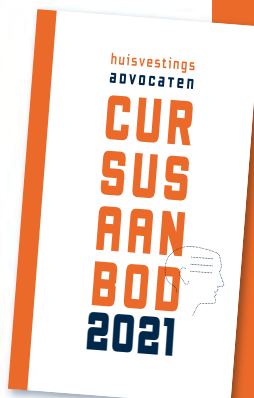


twitter.com/HVA_Elvira



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



huisvestingsadvocaten

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