



Actualiteiten Huurrecht

Nr. 8 - Q4 2024



[Jurisprudentie](#)  [Nieuws](#)  [Wetgeving](#)  [Evenementen](#)



Peter, Jurist



Jacinta, Jurist



Sonja, Jurist

(On)eerlijke huurprijsbedingen in huurovereenkomsten woonruimte | [ECLI:NL:HR:2024:1780](#)

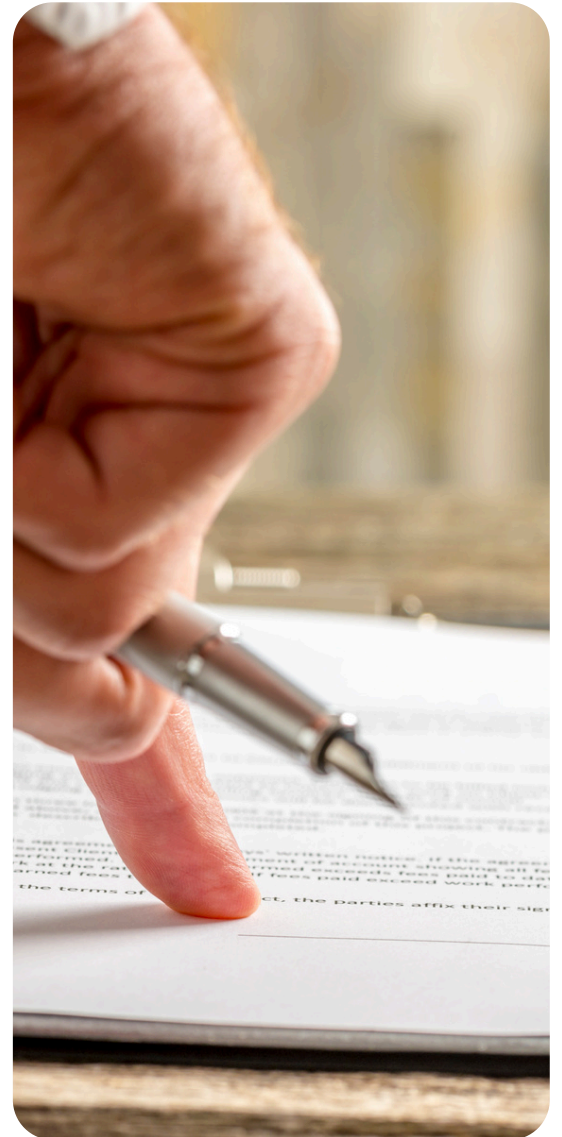
De Hoge Raad heeft op 29 november 2024 uitspraak gedaan over de huurverhogingsbedingen in huurovereenkomsten voor woonruimte. Hiermee beantwoordt de Hoge Raad de prejudiciële vragen van de rechtbank Amsterdam. De Hoge Raad oordeelt dat de rechter huurverhogingsbedingen (ambtshalve) moet toetsen aan de Europese Richtlijn, en dat een huurverhogingsbeding gesplitst moet worden in een indexatiebeding (inflatiecorrectie) en een opslagbeding (kostenstijgingen en waardeontwikkeling). Deze onderdelen moeten afzonderlijk worden beoordeeld. Oneerlijkheid van het opslagbeding leidt daarmee niet automatisch tot oneerlijkheid van het indexatiebeding. Een indexatiebeding is bovendien per definitie niet oneerlijk, omdat dit slechts bedoeld is om geldontwaarding te compenseren. Verder oordeelt de Hoge Raad dat een opslagbeding van 3%, boven op de indexatie conform de CPI-methode, in het algemeen niet oneerlijk is.

Exploitatie snackbar in strijd met bestemmingsplan en contractuele bestemming? | [ECLI:NL:RBAMS:2024:6415](#)

Op 18 oktober 2024 wees de Rechtbank Amsterdam een vordering in kort geding af waarin de verhuurder van een snackbar eiste dat de huurder de horeca-activiteiten zou staken en het pand zou ontruimen. De verhuurder stelde dat het gebruik als horecazaak in strijd was met de huurovereenkomst en het bestemmingsplan, waarbij het tweede leidde tot een dreigende dwangsom van € 40.000 door de gemeente.

De huurder voerde aan dat hij de zaak had overgenomen zoals die al werd geëxploiteerd en dat de verhuurder akkoord was gegaan met het ondernemingsplan. De rechter oordeelde dat de verhuurder jarenlang het horecagebruik had gedoogd, waardoor de wanprestatie twijfelachtig was. Daarbij heeft de huurder nog de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de opgelegde dwangsom. Omdat de dwangsom aan de huurder was opgelegd, zag de rechter geen spoedeisend belang voor de verhuurder.

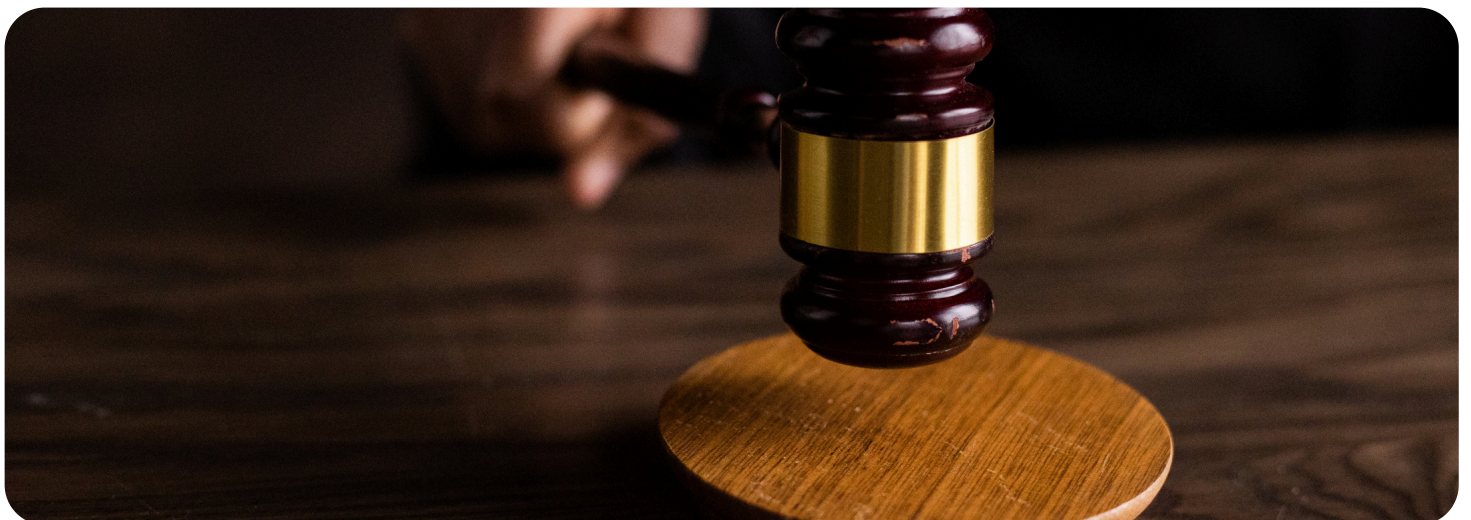
De vordering werd afgewezen, de snackbar mag voorlopig blijven draaien, en de verhuurder moet de proceskosten betalen.



De Hoge Raad heeft op 15 november 2024 uitspraak gedaan in het 'Didam II Arrest'. Uit dit arrest blijken de volgende conclusies:

1. De Didam-regels zijn ook van toepassing op het handelen van een overheidslichaam dat heeft plaatsgevonden voorafgaande aan het Didam-arrest.
2. Handelen door een overheidslichaam in strijd met de regels uit art. 3:14 BW levert geen strijd op met een dwingende wetsbepaling zoals bedoeld in art. 3:40 lid 2 BW. De Didam-regels hebben ook niet de strekking om de geldigheid van daarmee strijdige rechtshandelingen met nietigheid of vernietigbaarheid te treffen. Een koopovereenkomst die in strijd met de Didam-regels is gesloten, is dan ook niet op die grond nietig of vernietigbaar.
3. Een overheidslichaam dat in strijd met de regels uit het Didam-arrest overgaat tot verkoop van een onroerende zaak, handelt in beginsel onrechtmatig jegens een (potentiële) gegadigde die bij die verkoop ten onrechte geen gelijke kans heeft gekregen. Dat overheidslichaam kan op die grond schadeplichtig zijn jegens die gegadigde.
4. Ook kan, zolang er geen overeenkomst is gesloten die het overheidslichaam verplicht tot levering of zolang de levering aan een ander nog niet heeft plaatsgevonden, onder omstandigheden aanleiding bestaan om op vordering van de gegadigde het overheidslichaam op die grond te verbieden om tot verkoop of tot levering aan een ander over te gaan.
5. Ook in het geval dat een overheidslichaam een plan heeft ontwikkeld waarin zakelijke (objectieve) voorwaarden zijn gesteld waaraan volgens hem slechts één partij zal kunnen voldoen, zal het overheidslichaam zich tijdig voorafgaand aan de verkoop aan deze regel moeten houden.
6. Ook overweegt de Hoge Raad dat de Didam-regels niet dwingen tot een veiling of tot verkoop aan de hoogste bieder. Aan welke gegadigde een onroerende zaak zal mogen worden verkocht is afhankelijk van de door het overheidslichaam, met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte, te stellen objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De Didam-regels bieden ruimte om deze criteria in een beleidsregeling op te nemen.

Uit voorgaande jurisprudentie is reeds gebleken dat de Didam-regels ook van toepassing zijn op verhuur.



Deze zaak gaat om de huur van een winkelruimte voor 10 jaar. De huurder heeft de winkelruimte 4 jaar voor het einde van de huurovereenkomst verlaten. De kantonrechter oordeelt dat de verhuurder de overeenkomst niet rechtsgeldig buitengerechtelijk heeft ontbonden. Er is ook geen sprake van een beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden. Dat betekent dat de huurovereenkomst nog bestaat. De kantonrechter ontbindt de huurovereenkomst alsnog, omdat de huurder de huur al vier jaar niet heeft betaald en omdat de huurder de contractuele exploitatieplicht niet nakomt. De huurder moet de achterstallige huurpenningen en de gevorderde contractuele (boete)rente betalen tot het moment waarop de winkelruimte aan een ander is verhuurd.

Medewerking huurder aan verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden | [ECLI:NL:RBZWB:2024:7352](#)

Huurder huurt een woning, verhuurder wil verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden verrichten aan de woning en 26 andere woningen in de buurt. Huurder is op grond van artikel 7:220 lid 1 BW verplicht om mee te werken aan deze dringende werkzaamheden. De werkzaamheden die de verhuurder wil uitvoeren in het kader van het energiezuinig maken van de woning en het tegengaan van de wateroverlast, kunnen in dit geval niet zonder nadeel uitgesteld worden tot het einde van de huurtermijn. Ook moet huurder het redelijkerwijs noodzakelijke onderhoud aan de tuinen van de woning verrichten zodat de werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Wetgeving

Wetsvoorstel modernisering servicekosten

Op 4 november 2024 heeft de minister een wetsvoorstel ingediend voor het wijzigen van het systeem voor servicekosten. Onderdeel van dit wetsvoorstel is onder andere het limitatief maken van het wettelijke begrip van servicekosten, zodat duidelijk wordt welke kosten hier wel en niet onder vallen. Daarnaast vervalt het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. De wetswijziging zal alleen gaan gelden voor nieuwe huurovereenkomsten voor woonruimte.



Handhavingstaak van gemeenten in het kader van de Wet betaalbare huur per 1 januari 2025

Op 1 januari 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de wet krijgt het woningwaarderingstelsel (WWS) een dwingend karakter. Verhuurders zijn daarmee gebonden aan de maximale huurprijzen die volgen uit het WWS. Per 1 januari 2025 krijgen gemeenten een grote rol in het bevorderen van goed verhuurderschap en het voorkomen van ongewenste verhuurpraktijken. Gemeenten krijgen namelijk de bevoegdheid om te handhaven wanneer verhuurders van woningen in het sociale- en middenhuursegment zich niet houden aan de regels over huurprijsbescherming. Naast de reguliere route voor het toetsen van de huurprijs door de Huurcommissie, kunnen huurders ook terecht bij de gemeente voor het toetsen van de huurprijs. Gemeenten kunnen proactief optreden tegen verhuurders, of over gaan tot handhaving als gevolg van een melding of een handhavingsverzoek. Wanneer er sprake is van een overtreding, kan de gemeente sancties opleggen aan de verhuurder. Hierbij dient de gemeente een bestuursrechtelijke escalatieladder te doorlopen, waarbij van belang is dat de opgelegde sanctie proportioneel is. In tegenstelling tot de Huurcommissie kunnen gemeenten niet in een contract tussen een huurder en verhuur treden om de huurovereenkomst aan te passen. De gemeente kan de verhuurder echter wel met bestuursrechtelijke handhaving bewegen om de huurprijs aan te passen.

Veranderingen inzake huurtoeslag

Het kabinet heeft plannen om de voorwaarden voor huurtoeslag aan te passen. De Tweede Kamer heeft ingestemd met twee nieuwe wetten die de huurtoeslag minder complex zouden moeten maken. Dit zou tot gevolg hebben dat meer huurders een beroep kunnen doen op huurtoeslag. Daarnaast gaan huidige ontvangers van huurtoeslag na de invoering van deze twee wetten erop vooruit. Meer over deze wetsvoorstellen en de voorwaarden lees je [hier](#).



Nieuwsberichten

Opnieuw meer woningen uitgepond, voorraad huurwoningen dreigt te dalen

Uit [onderzoek van Vastgoedjournaal](#) blijkt dat er in het derde kwartaal van dit jaar weer meer huurwoningen verkocht zijn dan dat er aangekocht zijn door beleggers. De voorraad huurwoningen is nu nog stabiel, maar dreigt te dalen nu er ook minder geïnvesteerd wordt in nieuwbouw.

Evenementen

Cursus Huurrecht

Interesse in de cursus huurrecht? Meld je dan aan voor onze eerstvolgende cursusdag in Den Bosch!

Donderdag 13 maart 2025 | 9.30 - 17.00 uur

[Aanmelden](#)



Contactinformatie



Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

Wil je op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen? Schrijf je hier in!