

66. Toetsing van de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs van woonruimte (art. 7:249 BW)

MR. DRS. P. EYMAAL

De huurder van woonruimte heeft het recht de 'redelijkheid' van de overeengekomen aanvangshuurprijs te laten toetsen door de huurcommissie (en in een later stadium door de kantonrechter).¹ Dit is zo bepaald in art. 7:249 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en art. 11 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw). Het doet er niet toe of de overeengekomen aanvangshuurprijs is gelegen boven de liberalisatiegrens; toetsing is hoe dan ook mogelijk (art. 7:247 BW). Een en ander is *dwingend* recht: een contractueel beding dat het recht tot toetsing uitsluit, houdt geen stand (art. 7:265 BW).²

Een verzoek tot toetsing heeft niet veel om het lijf. De huurder kan volstaan met een simpel verzoekschrift aan de huurcommissie dat verder vormvrij is. Wel moet de huurder het huurcontract meesturen.³ De website van de huurcommissie maakt het eenvoudig om een dergelijk verzoek digitaal in te dienen.⁴ Evenmin is voorgeschreven dat de huurder de verhuurder informeert over (het voornemen tot) een dergelijk verzoek of eerst bij wijze van voorstel poogt om tot een volgens huurder passende huurprijs te komen.⁵ Als de huurder de verhuurder niet van tevoren bericht, verneemt de verhuurder eerst van de huurcommissie dat er een procedure loopt (art. 28 lid 1 eerste volzin Uhw). Dat kan een onaangename verrassing zijn.

De huurder moet het verzoek binnen zes maanden *na aanvang* van de huurovereenkomst hebben ingediend, indien het om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

gaat (al of niet met een minimumduur; art. 7:249 lid 1 BW). Is de huurovereenkomst van tijdelijke aard (ex art. 7:271 lid 1 BW), dan kan het verzoek aan de huurcommissie tot zes maanden *na afloop* van die tijdelijke overeenkomst worden ingediend (art. 7:249 lid 2 BW).⁶ Op deze manier blijft de bescherming effectief: er zouden immers weinig verhuurders te porren zijn voor een verlenging voor onbepaalde tijd als de huurprijs door toetsing naar beneden is bijgesteld, waardoor verhuurders er dan misschien wel vanaf zouden zien. Dit geeft natuurlijk de nodige uitleggeschillen en daarmee ontvankelijkheidsperikelen, waar ik verder niet bij stil zal staan.⁷

Toetsnorm: redelijkheid van de aanvangshuurprijs

De huurcommissie toetst in een procedure ex art. 7:249 BW de *redelijkheid* van de *overeengekomen* huurprijs. In haar uitspraak spreekt de huurcommissie uit of de overeengekomen huurprijs redelijk of niet redelijk is (art. 11 lid 1 Uhw).

1 Art. 7:233 BW onderscheidt als woonruimte zelfstandige en niet-zelfstandige ('onzelfstandige') woningen, woonwagens en standplaatsen. Uitgezonderd is de huurder die partij is bij een huurovereenkomst die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is (ex art. 7:232 lid 2 BW). In dat geval is heel Afdeling 7.4.5 (huur van woonruimte) niet van toepassing, waaronder het huurprijzenrecht zoals dat is neergelegd in Onderafdeling 2 daarvan en dus ook art. 7:249 BW.

2 Hof Den Haag 8 maart 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:500, r.o. 8 en 9.

3 Formeel geldt geen schriftelijkheidsvereiste om van een huurovereenkomst te kunnen spreken, maar in de praktijk komt een mondelinge huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte eigenlijk niet voor.

4 Huurcommissie, 'Huurprijs bij een nieuw contract – voor huurders', www.huurcommissie.nl/verzoekschriften/huurprijs-bij-een-nieuw-contract-verzoekschrift-huurders [laatst gecontroleerd 19 april 2022].

5 Vgl. de huurverlagingsprocedure ex art. 7:254 BW, waarbij de huurder de verhuurder wel eerst een voorstel moet hebben gestuurd mét een volgens het WWS berekende huurprijs, waarbij de huurverlaging moet zijn voorgesteld tegen een datum minstens twee volle kalendermaanden in de toekomst (art. 7:252 lid 1 en lid 3 BW). Vgl. ook de gebrekenprocedures, waarbij een kennisgeving is vereist voordat een procedure kan worden gestart (art. 7:257 lid 2 BW en art. 7:207 lid 1 dat nota bene een 'behoorlijke' kennisgeving vereist).

6 Ik laat in het midden hoe men dient om te gaan met een tijdelijke huurovereenkomst ten aanzien van onzelfstandige woonruimte die langer is gesloten dan twee jaar. Bij onzelfstandige woonruimte mag tot vijf jaar tijdelijk gecontracteerd worden, terwijl de 'verlengde indieningstermijn' uitgaat van een overeenkomst van maximaal twee jaar. Het lijkt erop dat een tijdelijke huurovereenkomst ten aanzien van onzelfstandige woonruimte die langer dan twee jaar (en korter dan vijf jaar) is, binnen zes maanden *na aanvang* moet worden ingediend (art. 7:249 lid 1 BW).

7 Ter illustratie verwijs ik naar recente rechtspraak hierover: Rb. Amsterdam 14 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8036; Rb. Amsterdam 30 november 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:7109; Rb. Midden-Nederland 3 juli 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6756; Rb. Midden-Nederland 19 juni 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:5133; Rb. Midden-Nederland 1 augustus 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:3662 en Rb. Midden-Nederland 20 juni 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:2812.

Dat is dus een binair stelsel. In het geval waarin de overeengekomen huurprijs niet redelijk is, vermeldt de huurcommissie in haar uitspraak de huurprijs die zij wel redelijk acht (art. 11 lid 3 Uhw). Deze toets vindt plaats naar de toestand op de datum van ingang van de huurovereenkomst (art. 11 lid 5 Uhw).

In haar uitspraak spreekt de huurcommissie uit of de overeengekomen huurprijs redelijk of niet redelijk is (art. 11 lid 1 Uhw)

De huurcommissie toetst (ex art. 11 lid 2 Uhw) de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs aan de krachtens art. 10 lid 1 Uhw gegeven regels. In laatstgenoemd artikel staat dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte en van de *redelijkheid* van de huurprijs. Die algemene maatregel van bestuur is het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw). In art. 5 lid 1 Bhw is bepaald dat de in art. 10 lid 1 Uhw bedoelde kwaliteitstoetsing plaatsvindt aan de hand van het toepasselijke woningwaarderingstelsel én de daarbij gegeven toelichting (hierna: WWS).⁸ Uit het WWS volgt aan de hand van aangewezen kwaliteitsvoorzieningen een bepaald puntenaantal. Aan dit puntenaantal is een ‘maximale huurprijsgrens’ gekoppeld in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte met haar bijlagen (hierna: Urhw).

De wet heeft als uitgangspunt de contractsvrijheid (art. 7:246 BW). Het is dus in relatie met de huurder niet *verboden of illegaal* om een huurprijs af te spreken hoger dan het WWS aangeeft. Onverminderd bestaat het recht om de aanvangshuurprijs te laten toetsen op redelijkheid.

Zelfstandige woningen kunnen *geliberaliseerd* worden verhuurd, wanneer de maximale huurprijsgrens in de Urhw bij een bepaald puntenaantal boven de liberalisatiegrens ligt. De liberalisatiegrens is gelijkgesteld aan de huurtoeslaggrens en is dus € 763,47 in 2022.⁹ Bij een puntenaantal van 144 is van 1 juli 2021 tot 1 juli 2022 de maximale huurprijsgrens € 760,75. Bij 145 punten is die grens in dat tijdvak € 766,32. In de periode van 1 januari 2022 tot 1 juli 2022 zijn woningen met 145 punten of meer dus geliberaliseerd te verhuren. Het puntenstelsel en de bijbehorende maximale huurprijsgrenzen zijn niet meer dwingend bij geliberaliseerde woningen: daar geldt vrijmarktwerking.

8 Er is een WWS voor zelfstandige woonruimte (sub a en Bijlage I onder A Bhw), voor woonwagens en standplaatsen (sub b en Bijlage I onder C Bhw) en voor onzelfstandige woonruimte (sub c en Bijlage I onder B Bhw).

9 Dit volgt uit art. 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (ex art. 3 lid 2 Uhw jo. art. 2 Bhw). De huurtoeslag wordt toegekend per kalenderjaar, omdat het een inkomensafhankelijke regeling is. De maximale huurprijsgrenzen worden steeds per 1 juli geïndexeerd. Dat betekent dat het puntenaantal t.o.v. de liberalisatiegrens fluctueert per 1 januari en per 1 juli, de laatste jaren variërend tussen de 141 en 145 punten.

Dat verklaart waarom in de praktijk het segment met een huurprijs tussen grofweg € 750 en € 1.100 betrekkelijk klein is. Het verklaart ook waarom er grote verschillen kunnen ontstaan tussen de overeengekomen (markt)-huurprijs en de na toetsing verlaagde huurprijs, indien een woning door die toetsing ‘terugvalt’ in het prijsgeruleerde segment. De financiële belangen in dergelijke huurprijsstoetsingsprocedures kunnen groot zijn.¹⁰

Het WWS van zelfstandige woningen (Bijlage I onder A Bhw)

In het WWS van zelfstandige woningen zijn veertien Onderdelen opgenomen. Met name de energieprestatie (Onderdeel 4) en de WOZ-waarde (Onderdeel 9) hebben veel invloed op het puntenaantal, naast de overige kwaliteitsfactoren oppervlakte (Onderdelen 1 en 2), verwarming (Onderdeel 3), keuken en sanitair (Onderdeel 5 respectievelijk 6), gehandicaptenvoorzieningen (Onderdeel 7), privé-buitenruimten (Onderdeel 8), renovatiepunten (Onderdeel 10), zorgwoningen (Onderdeel 12) en Rijksmonument (Onderdeel 14).¹¹

Het is dus in relatie met de huurder niet verboden of illegaal om een huurprijs af te spreken hoger dan het WWS aangeeft

Art. 5 lid 2 Bhw opent de mogelijkheid voor de huurcommissie om af te wijken van het WWS *indien de aard van de woonruimte* daartoe aanleiding geeft. De afwijkingsbevoegdheid kan volgens de nota van toelichting worden toegepast in *uitzonderlijke* gevallen waarin het puntenstelsel onvoldoende recht doet aan de (feitelijke) kwaliteit van een woning.¹² Ik geef twee voorbeelden.

1. Een aanrecht *moet* voorzien zijn van onderkasten, anders is het geen aanrecht.¹³ Op basis van de lengte van het aanrecht wordt bepaald hoeveel punten de keuken waard is (maximaal 14). Een keuken die geschikt is gemaakt voor rolstoelgebonden en waarbij het aanrecht dus *juist niet* over onderkasten beschikt, is geen aanrecht in de zin van het WWS en levert dus 0 punten voor de keuken op, ongeacht de feitelijke kwaliteit. Dat is in dit voorbeeld een niet te aanvaarden gevolg. Via de afwijkingsbevoegdheid kan de huurcommissie deze keuken alsnog waarderen op de gebruikelijke manier.

10 Twee voorbeelden: Rb. Noord-Holland 4 november 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:10127 (*'keldert'*), aldus de rechtbank zelf, van € 1.250 naar € 624,96) en Rb. Amsterdam 10 november 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:8330, *JHV* 2018/2 m.nt. Th. Gardenboek (van € 1.150 naar € 511,19).

11 Onderdelen 11 en 13 zijn vervallen.

12 *Stb.* 1979, 216, p. 19.

13 Dit volgt uit Onderdeel 5 van de Toelichting van het WWS, welke Toelichting daarvan dus een *integraal* onderdeel is (art. 5 lid 1 sub a Bhw en de eerste zin van de Inleiding van die Toelichting).

2. De huurcommissie kent 0,25 punt toe voor aanwezigheid van een huistelefoon met video. Dit doet zij op basis van art. 5 lid 2 Bhw; het WWS kent deze kwaliteitsfactor niet.¹⁴

In haar Beleidsboeken werkt de huurcommissie allerlei praktijkgevallen en meetinstructies nader uit.¹⁵

Tot voor kort werd in de rechtspraak veelal aangenomen dat de afwijkingsbevoegdheid terughoudend moest worden toegepast, gelet op het dwingendrechtelijke en gedetailleerde systeem van het WWS. Het was volgens die rechtspraak niet de bedoeling om via deze open afwijkingsbevoegdheid administratieve omissies (van de verhuurder) te herstellen.¹⁶ Er was ook een andere, iets minder dominante lijn in de rechtspraak waarin wel meer ruimte werd genomen om het WWS minder letterlijk te interpreteren, zodat de feitelijke woningkwaliteit zo veel als mogelijk via het WWS tot uitdrukking zou komen. De Hoge Raad heeft in zijn prejudiciële beslissing van 22 april 2022 in het kader van de waardering van de WOZ-waarde de knoop doorgehakt. Een redelijke wetstoepassing vergt, aldus de Hoge Raad, dat bij toetsing van de overeengekomen huurprijs recht wordt gedaan aan de functie van de WOZ-waarde in het WWS (koppeling marktwaarde aan huurprijs om doorstroming en nieuwbouw niet te ontmoedigen).¹⁷ Het gevolg is dat niet wordt vastgehouden aan de letterlijke regel dat een WOZ-beschikking voor het gehuurde moet bestaan voor aanvang van de huur, maar dat de WOZ-waarde ook op een andere manier kan worden vastgesteld (aansluiting bij WOZ-waarde soortgelijke woningen, wachten op een komende WOZ-beschikking en de waarde naar de peildatum van de huurprijsprocedure corrigeren of een deskundigenbericht). Deze regel geldt zelfs als het aan de verhuurder te wijten is dat de WOZ-beschikking voor het gehuurde niet voorhanden is (zoals bij splitsing zonder omgevingsvergunning). De Hoge Raad vat het zo samen: de redelijkheid van de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs staat los van de handhaving van publiekrechtelijke voorschriften ten aanzien van de belastingheffing en het bouwen en splitsen van woningen.

... de redelijkheid van de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs staat los van de handhaving van publiekrechtelijke voorschriften ...

Zoals hiervoor gezegd, leveren de WOZ-waarde (Onderdeel 9) en de energieprestatie (Onderdeel 4) relatief veel punten op. Energieprestatiecertificaten blijken niet altijd voorhanden of (tijdig) aan de huurder te worden verstrekt. Het is de vraag of bij de waardering van de energieprestatie reflexwerking zal toevallen aan de beslissing van de Hoge Raad in dat soort situaties. Dat is goed denkbaar, als we vooropzetten het doel van waardering van de feitelijke woningkwaliteit. Is er geen energieprestatie vastgesteld, dan wordt in het WWS teruggevallen op de zogenaamde bouwjaar-klasse. Dat is vrijwel altijd nadelig voor de verhuurder, terwijl een taalkundige uitleg van het WWS dat nadeel wel met zich zou brengen in weerwil van de feitelijke woningkwaliteit.¹⁸ Het is afwachten hoe de lagere rechtspraak zich op dit punt ontwikkelen zal.

Onderzoek in de woonruimte

Nadat de huurder een verzoek aan de huurcommissie heeft gericht, vindt in vrijwel alle gevallen een ‘voorbereidend onderzoek’ in de woning plaats (art. 28 lid 1 tweede volzin Uhw). De huurcommissie stuurt een (bouwkundig) rapporteur langs die de kwaliteitsvoorzieningen in de woning opneemt en invult in het WWS. Voor dit onderzoek krijgt de verhuurder ook een uitnodiging.¹⁹ Van het voorbereidend onderzoek wordt een schriftelijk rapport opgemaakt (art. 28 lid 3 Uhw). In dat rapport worden het gemeten puntenaantal van de woning en de daarbijbehorende huurprijsgrens opgenomen. Hebben partijen ten aanzien van de bevindingen van de rapporteur geen nadere opmerkingen dan neemt de huurcommissie diens bevindingen over (tenzij zij ambtshalve oordeelt dat de rapporteur iets onjuist heeft beoordeeld). Hebben partijen opmerkingen c.q. zijn zij op onderdelen in geschil, dan neemt de huurcommissie

14 Huurcommissie, *Beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte, versie mei 2022*, p. 61.

15 Er zijn twee Beleidsboeken ter zake woningwaardering: één voor zelfstandige en één voor onzelfstandige woningen. Voor waardering van woonwagens en standplaatsen bestaat geen Beleidsboek (en daar is ook geen (mij bekende) behoefte aan). Zie www.huurcommissie.nl/over-de-huurcommissie/publicaties [laatst gecontroleerd 19 april 2022] voor actuele en voormalige versies.

16 Zie de conclusie van A-G Van Peurse van 2 februari 2022, ECLI:NL:PHR:2022:127, r.o. 2.28 en daarin aangehaalde rechtspraak, r.o. 2.36, 2.41 en 2.44. Van latere datum en in gelijke zin: Rb. Midden-Nederland 2 maart 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:786, r.o. 4.6.

17 HR 22 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:633.

18 *Stb.* 2011, 315, p. 3 en p. 10; daarnaast *Kamerstukken II* 2009/10, 32302, nr. 3, p. 2 en p. 8-9.

19 In coronatijd was dit anders: in die periode zijn verhuurders niet uitgenodigd.

daarover een oordeel alvorens tot haar eindbeslissing te komen.²⁰

Ambtshalve toetsing van gebreken bij aanvang

Bijzonder aan de procedure ex art. 7:249 BW is het volgende. Op grond van art. 12 lid 1 Uhw spreekt de huurcommissie *tevens* uit of zij van oordeel is dat de (overeengekomen of door haar redelijk geachte) huurprijs in rekening dient te worden gebracht gelet op de gebreken ten aanzien van de woonruimte. Het gaat dus om een *ambtshalve* gebrektoets, gelet op de bewoordingen ‘spreekt uit’ en de daarbijbehorende wetsgeschiedenis.²¹

Het gaat dus om een *ambtshalve* gebrektoets, gelet op de bewoordingen ‘spreekt uit’ en de daarbijbehorende wetsgeschiedenis

De huurder hoeft dus in dit geval niet eerst melding te hebben gemaakt van eventuele gebreken (in afwijking van art. 7:257 lid 2 en 7:207 lid 1 BW), want de verhuurder wordt reeds geacht bekend te zijn met gebreken aan de woning bij aanvang van de huur.

In het voorbereidende onderzoek zal de rapporteur opneemen of de woning naar diens oordeel gebreken vertoont. Daarbij wordt aan de formele gebrekenlijst getoetst in het Bhw (art. 12 lid 2 Uhw jo. art. 6 lid 1 en Bijlage II Bhw) en aan gebreken die daarin niet uitdrukkelijk zijn vermeld, maar in het gebrekenboek van de huurcommissie zijn vermeld (o.g.v. art. 6 lid 2 Bhw) of daaraan zijn te liëren.

Naar de letter der wet beschouwd is deze ambtshalve gebrektoets ook van toepassing, indien de overeengekomen *geliberaliseerde* huurprijs redelijk is (gelet op het puntenaantal). In de praktijk toetst de huurcommissie echter überhaupt niet meer of tijdelijke huurprijsvermindering wegens gebreken gerechtvaardigd is. Ook uit de rechtspraak is mij geen precedent bekend waarin wél werd geoordeeld dat de overeengekomen aanvangshuurprijs gelegen boven de liberalisatiegrens redelijk is, maar wegens ernstige gebreken (tijdelijk) niet volledig in rekening diende te worden gebracht. Of in de wetsystematiek en in de bedoeling van de wetgever passend is dat de huurcommissie (en daarna de kantonrechter) op de voet van art. 12 Uhw en art. 6 Bhw een tijdelijke huurprijsvermindering bepaalt, vaststaande dat de overeengekomen huurprijs sec op basis van het puntenaantal redelijk is (want geliberaliseerd), moet nog expliciet worden beantwoord. Omdat in de wetsgeschiedenis hierover niets uitdrukkelijk is gezegd, terwijl art. 11 lid 4 Uhw nu juist van bevoegdheid van de huurcommissie uitgaat, neig ik ernaar te oordelen dat zulks inderdaad passend is.²² Dat is echter geen staande praktijk, integendeel zelfs.

Uitspraken van de huurcommissie in de praktijk en reflectie daarop

De uitspraak op een verzoek tot toetsing van de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs kan over die huurprijs twee dicta hebben:

1. de overeengekomen huurprijs is redelijk, of
2. de overeengekomen huurprijs is niet redelijk; redelijk is een huurprijs van € X.

Als het puntenaantal bij een zelfstandige woning correspondeert met een maximale huurprijsgrens boven de liberalisatiegrens, is de overeengekomen huurprijs *per definitie* redelijk. Ex art. 11 lid 4 Uhw dient de huurcommissie dan *uit te spreken* dat de overeengekomen huurprijs redelijk is, zelfs als de overeengekomen huurprijs hoger is dan het bedrag dat in de Urhw is gekoppeld aan het betreffende puntenaantal.²³ Deze wettelijke taakstelling weigert de huurcommissie overigens steevast uit te voeren; in die situaties neemt zij in haar dictum meestal op dat ze niet bevoegd is de overeengekomen huurprijs te wijzigen, soms meldt zij dat de huurprijs niet wijzigt en in sommige gevallen neemt

20 Over 2021 zijn vrijwel alle zaken afgedaan bij (veronderstelde) voorzittersuitspraken ex art. 20 lid 1 Uhw. In al die gevallen wordt reeds een beslissing genomen op basis van een rapport, zonder dat partijen actief over dat rapport worden gehoord of dat überhaupt van tevoren hebben gezien. Hebben partijen toch opmerkingen, dan rest hen verzet tegen de voorzittersuitspraak (art. 20 lid 6 Uhw) of een procedure bij de kantonrechter indien geen verzet is ingesteld (art. 20 lid 8 Uhw). Over deze in de ogen van de auteur dubieuze werkwijze gaat deze bijdrage verder niet. Zie daarover M. Salomons & F. Voogt, ‘De afbraak van de huurrechter (geannoteerd verhaal)’, *Platform Investico* 23 oktober 2021 <www.platform-investico.nl/artikel/de-afbraak-van-de-huurrechter-geannoteerd-verhaal> [laatst gecontroleerd 19 april 2022].

21 Y.A.M. Jacobs, *T&C BW*, art. 7:249 BW, aant. 6 sub a en H.M. Hielkema, *GS Huurrecht*, art. 7:249 BW, aant. 2.11. Zie Rb. Midden-Nederland 3 juli 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, r.o. 4.4.1 en Ktr. Amsterdam 4 augustus 2003, *WR* 2003/83, r.o. 6b. Zie ook *Kamerstukken II 1997/98*, 25445, nr. 5, p. 3 ten aanzien van art. 17 lid 5 Hpw (de voorloper van het huidige art. 12 lid 1 Uhw): ‘De huurcommissie neemt daarbij [het verzoek tot toetsing van de redelijkheid van de aanvangshuurprijs, toev. PE] ook gebreken of tekortkomingen in beschouwing.’ Zie ook *Kamerstukken II 1997/98*, 26090, nr. 3, p. 23: ‘In artikel 12 is bepaald dat bij de toetsing van de aanvangshuurprijs mede wordt gelet op gebreken aan de woonruimte’ en p. 25: ‘Voor de situaties waarin de aanvangshuurprijs ter toetsing aan de huurcommissie wordt voorgelegd (het huidige artikel 17 van de Huurprijzenwet woonruimte), is in artikel 12 geregeld dat in die gevallen mede gebreken aan de woonruimte in de beoordeling worden betrokken’.

22 Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26090, nr. 3, p. 22-23; *Kamerstukken II 1997/98*, 26089, nr. 3, p. 43; *Kamerstukken I 2001/02*, 26089, 26090 en 26932, nr. 162, p. 44. Zie ook *Kamerstukken II 1992/93*, 22350, nr. 8, p. 4, waarin men zich ook van dit punt geen blijk geeft, terwijl de tekst van art. 2 lid 3 Hpw (oud) ons evenmin voorziet van een echt duidelijk antwoord.

23 Men zij erop bedacht dat in de Urhw de tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen doorloopt tot en met 250 punten corresponderend met een bedrag van € 1.349,84 (art. 2/Bijlage I; prijspeil 1 juli 2021). Dit is nodig omdat liberalisatie pas per 1 juli 1994 volledig is ingevoerd en per 1 juli 1989 is ingevoerd voor nieuwbouw (art. 7:247 BW). Huurcontracten die voordien zijn gesloten zijn dus volledig prijsge-reguleerd en hebben dus een ‘doorlopend’ WWS nodig in verband met redelijkheidsbeoordeling van huurprijsindexaties.

ze zelfs op dat ze überhaupt niet bevoegd is (wat evident onjuist is).²⁴

Ten aanzien van de ambtshalve toetsing aan gebreken vindt een inhoudelijke beoordeling plaats indien daartoe feitelijke aanleiding bestaat. Indien van gebreken verder niets blijkt – niet uit het rapport van voorbereidend onderzoek, niet uit stellingen van partijen – laat de huurcommissie het bij de constatering dat de woning geen ernstige gebreken heeft die (tijdelijke) huurprijsvermindering rechtvaardigen.

Uitspraken van de (kanton)rechter in de praktijk en reflectie daarop

Partijen worden geacht te zijn overeengekomen wat de huurcommissie in haar uitspraak heeft vastgesteld: de fictieve wilsovereenstemming. Omdat de huurcommissie geen rechterlijk instituut is, is voor deze juridische constructie gekozen met het oog op afdwingbaarheid. Deze ‘fictieve wilsovereenstemming’ of ‘partijbinding’ is niet tot stand gekomen, indien een van partijen binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak een beslissing vordert van de kantonrechter over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht (art. 7:262 lid 1 BW, dat bij een voorzittersuitspraak van de huurcommissie van overeenkomstige toepassing is ex art. 20 lid 8 Uhw).

In de praktijk wordt een varia aan formuleringen gebruikt in de rechtspraak. Soms wordt onjuist gevonden dat *de uitspraak* van de huurcommissie is (komen te) vervallen of vervalt.²⁵ Soms wordt geoordeeld dat *de binding* aan de uitspraak van de huurcommissie geheel vervalt of de fictieve wilsovereenstemming is (komen te) vervallen. De materiële uitkomst is steeds helder, maar gelet op de tekst van art. 7:262 lid 1 BW en de tenzij-clausule daarin lijkt me juist de overweging dat door tijdige dagvaarding partijen *niet* worden geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak door de huurcommissie is vastgesteld. Correct is daarom ook de (leesbaarder geformuleerde) veelgebruikte overweging dat door tijdige dagvaarding partijen niet zijn

gebonden aan de uitspraak van de huurcommissie.²⁶ Maar het ‘zijn vervallen’ van partijbinding of het ‘niet meer’ gebonden zijn is geen juist oordeel, omdat het ten onrechte impliceert dat die binding er wel ooit is geweest.²⁷ Dat is in weerwil van de tekst van art. 7:262 lid 1 BW.

De kantonrechter toetst de redelijkheid van de huurprijs aan dezelfde regels als de huurcommissie.²⁸

De kantonrechter toetst de redelijkheid van de huurprijs aan dezelfde regels als de huurcommissie

Ook de kantonrechter is dus gebonden aan de Uhw c.a. en dus ook aan het WWS.²⁹ De kantonrechter is formeel niet gebonden aan het *Beleidsboek* van de huurcommissie. Om interpretatiefouten te vermijden, kan de regelgeving het best van boven naar beneden worden toegepast op een casus: eerst de Uhw en dan het Bhw met zijn Bijlagen, te weten de tekst van het WWS met de Toelichting (*hard law*). Is het antwoord daarin niet gevonden, dan kan het interpretatiebeleid van de huurcommissie worden geraadpleegd (*soft law*). In de dagelijkse praktijk grijpt men soms te snel en direct naar het Beleidsboek. Het Beleidsboek wordt ook door de rechter regelmatig gebruikt bij de beoordeling van de kwestie, mede vanuit rechtszekerheidsoogpunt.³⁰

Rechters oordelen in de praktijk erg verschillend in art. 7:249 BW-procedures in hun dicta. Sommigen geven een verklaring voor recht over de huurprijs hoogte of het geliberaliseerd zijn.³¹ Dat is niet juist; op de kantonrechter is zoals gezegd van toepassing hetgeen op de huurcommissie van toepassing is. De huurcommissie kan überhaupt geen verklaringen van recht geven.³² Doet de rechter dat, dan geeft hij wel een beslissing maar een klaarblijkelijk

24 Mij is weleens verteld dat het woord ‘redelijk’ een te grote morele lading zou hebben en dat de huurcommissie het woord daarom mijdt. Wat er van die roddel ook zij: het miskent de letterlijke wettekst en de daarin aan gegeven taak (‘spreekt (...) uit dat’) en het miskent dat ‘redelijk’ in dezen een meer objectieve betekenis heeft. Een en ander lijkt door Hof Den Haag 28 september 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:1748, r.o. 6.6 te zijn miskend (het hof geeft een juiste beschrijving van de feitelijke gang van zaken, maar die is juridisch dus niet juist en daarover zegt het hof niets). Hof Arnhem-Leeuwarden 24 november 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:9731, r.o. 4.5 (JHV 2021/1 m.nt. Th. Gardenbroek) legt art. 11 lid 4 Uhw juist uit, daarvan lijkt hof Den Haag zich dus geen rekenschap te hebben gegeven.

25 Bijv. Rb. Overijssel 8 maart 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:682, r.o. 4.1; Rb. Noord-Holland 2 maart 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:1445, r.o. 5.2; Rb. Midden-Nederland 3 september 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, r.o. 4.1; Rb. Gelderland 11 september 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:4773, r.o. 5.3; Rb. Noord-Nederland 21 mei 2019, ECLI:NL:RBNNE:2019:2178, r.o. 4.1; Rb. Midden-Nederland 21 november 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5768, r.o. 4.3.

26 Bijv. Rb. Amsterdam 14 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8036, r.o. 5; Rb. Amsterdam 30 november 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:7109, r.o. 11.

27 Toch wil de Hoge Raad het zo: HR 23 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:657, JHV 2021/19 m.nt. Th. Gardenbroek, r.o. 2.8.3: ‘...niet meer gebonden zijn...’ in plaats van ‘niet gebonden zijn (geraakt)’.

28 HR 22 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:633, r.o. 3.1.2, slot. Zie ook Hof Arnhem-Leeuwarden 6 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:9731, JHV 2021/1 m.nt. Th. Gardenbroek; Hof Den Haag 5 juli 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:1950, r.o. 2.6; en Hof Amsterdam 2 december 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:5103, r.o. 3.4.1. Zie voorts art. 11 Wet AB: ‘De regter moet volgens de wet regt spreken: (...)’.

29 Anders: Rb. Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2022:786, r.o. 4.2, waarin de rechter ‘zal aansluiten’ bij de regels die de huurcommissie hanteert.

30 Bijv. Rb. Gelderland 11 september 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:4773, r.o. 5.7 en 5.8; Rb. Midden-Nederland 29 maart 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6735; Rb. Noord-Nederland 21 mei 2019, ECLI:NL:RBNNE:2019:2178, r.o. 4.2.

31 Bijv. Rb. Noord-Holland 2 maart 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:1445, r.o. 6.1 en 6.6; Rb. Limburg 21 december 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:9714, UDH:S&E HW/52054 m.nt. P. Eymaal; Hof Den Haag 28 september 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:1748, r.o. 7.1; Rb. Midden-Nederland 19 augustus 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:3398, r.o. 5.1; Rb. Noord-Nederland 21 mei 2019, ECLI:NL:RBNNE:2019:2178, r.o. 5.1.

32 Art. 3:302 BW rept nog altijd over een verklaring ‘van recht’ en niet ‘voor recht’.

andere dan is gevorderd ex art. 7:262 lid 1 BW, namelijk ‘het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht’. Meestal hanteren rechters formuleringen als ‘stelt vast’ of ‘bepaalt’ de huurprijs op bedrag € X.³³ Dat is al beter, maar nog altijd niet in lijn met art. 11 leden 1, 3 en 4 Uhw. Die wettekst volgend zou het dictum moeten zijn zoals ik direct onder de kop ‘Uitspraken van de huurcommissie in de praktijk en reflectie daarop’ hiervoor heb weergegeven en dus een oordeel moeten bevatten over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs (en als die niet redelijk is, het oordeel welke huurprijs wel redelijk is). Problematisch is een ‘kale afwijzing’ van de vordering door de rechter: er moet immers een oordeel volgen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs om een rechtsvacuüm te vermijden (zeker indachtig dat partijen ook niet gebonden zijn aan de uitspraak van de huurcommissie door het instellen van de vordering).³⁴

Zoals hiervoor gesteld, is elke door partijen overeengekomen huurprijs redelijk indien het bedrag gekoppeld aan het puntenaantal boven de liberalisatiegrens ligt (art. 11 lid 4 eerste volzin Uhw). Er vindt dan dus geen correctie meer plaats, ook niet als de punten-en-prijzen-tabel in de Uhw een lager bedrag noemt. Ook dit is een binair stelsel en dat is weleens fout gegaan in de rechtspraak.

Bij uitspraak van 18 september 2019 stelt de kantonrechter de huurprijs per 1 augustus 2017 vast op € 730,51 per maand op basis van een puntenaantal van 148.³⁵ Maar in 2017 lag de liberalisatiegrens op € 710,68. Dat betekent dat het dictum had moeten luiden: ‘De overeengekomen huurprijs van € 970 per maand is redelijk’. Tegen uitspraken van de kantonrechter (die is aangezocht na de huurcommissie) staat geen appel open (art. 7:262 lid 2 BW). Het ingestelde hoger beroep in deze zaak stuitte bij arrest van 24 november 2020 af op dat appelverbod: een onjuiste toepassing van het recht is geen doorbrekingsgrond.³⁶ De Hoge Raad heeft het bij arrest van 25 februari 2022 het cassatieberoep met toepassing van art. 81 lid 1 RO ongemotiveerd verworpen.³⁷

In alle art. 7:249 BW-procedures die door de kantonrechter zijn beslecht en mij door publicatie bekend zijn gewor-

den, ontbreekt een *ambtshalve* oordeel over de vraag of er gebreken zijn bij aanvang van de huur die al of niet ernstig genoeg zijn gebleken voor huurprijsvermindering. Dat zal partijen weinig schelen, want klaarblijkelijk waren ze daarover niet in geschil en hebben zij de rechter ook niet tot een beslissing op dat punt geïnstrueerd. Dat neemt niet weg dat de *ambtshalve* taak is verzaakt, terwijl de huurcommissie in haar uitspraken hierover wel standaard een overweging opneemt. Indien een vordering op de voet van art. 7:262 lid 1 BW is ingeleid, ligt in beginsel het *gebele* geschil weer open – dus ook de vraag of de huurprijs wegens gebreken bij aanvang tijdelijk verlaagd moet worden, waarover de huurcommissie dus (ook *ambtshalve*) een beslissing heeft gegeven.³⁸ Zijn partijen daarover verder niet in geschil en blijkt er verder niets van gebreken, dan kan dat aspect met twee of drie zinnen worden afgedaan in een vonnis. Doch zonder die twee of drie zinnen is het vonnis niet compleet en is geen beslissing genomen op alle geschilpunten.³⁹

Overwegingen en politieke actualiteiten ter afsluiting

Het WWS blijkt in de praktijk ingewikkeld. Een vergissing is snel gemaakt en dat kan de verhuurder duur komen te staan, indien zonder die vergissing de overeengekomen aanvangshuurprijs wel redelijk zou zijn geweest. Met name vanwege de ‘harde knip’ tussen geliberaliseerde woonruimte en prijsgeruleerde woonruimte kunnen de financiële gevolgen voor beide partijen groot zijn bij een verzoek tot toetsing van de redelijkheid van de aanvangshuurprijs. Dat geldt eens te meer omdat in de meeste gevallen de huur (inmiddels) voor onbepaalde tijd is en de huurder dus is beschermd tegen opzeggingen zonder wettelijke grondslag.

Met algemene stemmen aangenomen werd dan ook de motie-Beckerman (SP)/Nijboer (PvdA) om te onderzoeken op welke manieren het ‘WWS-systeem inzichtelijk uitlegbaar’ kan worden gemaakt, overwegende dat het woningwaarderingstelsel ‘voor veel huurders zeer ingewikkeld is’.⁴⁰ Dat geldt mijns inziens ook voor (kleine/particuliere) verhuurders, ondanks de aanneming van de wetgever dat de aanvangshuurprijs ‘eenvoudig kan worden vastgesteld door verhuurders rekening houdend met het WWS puntensysteem op basis van openbare informatie op de website van de Huurcommissie’.⁴¹ Op basis van die aanneming is nota bene een ‘kostendekkend’ legestartief ingevoerd: de verhuurder

33 Bijv. Rb. Overijssel 8 maart 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:682, r.o. 5.1; Rb. Amsterdam 14 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8036 (‘stelt vast’); Rb. Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2022:786, r.o. 5.1 (‘stelt vast’); Rb. Amsterdam 30 november 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:7109 (‘stelt vast’); Rb. Midden-Nederland 3 september 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, r.o. 5.5 (‘bepaalt’ puntenaantal en ‘stelt vast’ de huurprijs); Rb. Noord-Holland 4 november 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:10127, r.o. 6.1 (‘bepaalt’ de huurprijs en neemt tussen haakjes ‘uitgaande van [...] X punten’ op); Rb. Midden-Nederland 21 november 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5768, r.o. 5.2 (‘stelt vast’).

34 Zie Rb. Midden-Nederland 28 juli 2021, ECLI:NL:RBMNE:3501, 3503, 3505, 3506 voor een dergelijke ‘kale afwijzing’.

35 Rb. Midden-Nederland 18 september 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6734, r.o. 3.1.

36 Hof Arnhem-Leeuwarden 24 november 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:9731, r.o. 4.5-4.8, *JHV* 2021/1 m.nt. Th. Gardenbroek.

37 HR 25 februari 2022, ECLI:NL:HR:2022:309.

38 HR 23 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:657, *JHV* 2021/19 m.nt. Th. Gardenbroek, r.o. 2.8.3.

39 Art. 32 Rv staat aanvulling van het vonnis op verzoek van een partij toe indien de rechter ‘heeft verzuimd’ te beslissen op een onderdeel van het gevorderde. Een dergelijk verzoek is theoretisch als partijen op het onderdeel toch niet met elkaar in geschil waren.

40 *Kamerstukken II* 2021/22, 27926, nr. 356.

41 *Kamerstukken II* 2016/17, 34652, nr. 3, p. 8. Deze wet dateert van 6 juni 2018 (*Stb.* 2018, 172) en (op een uitzondering na) is in werking getreden per 1 januari 2019 (*Stb.* 2018, 251). Rb. Noord-Holland 4 november 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:10127, r.o. 5.4 overwoog: ‘hoewel aan [verhuurder] kan worden toegegeven dat het huurprijzenrecht niet eenvoudig te doorgronden is...’.

die in drie achtereenvolgende kalenderjaren voor de tweede keer een toetsingsprocedure verliest, betaalt € 700 en vanaf de derde keer € 1.400 per zaak (art. 7 lid 1 Uhw en art. 4 lid 2 Bhw). Dít recente aanneme van eenvoudigheid (zij het, voor verhuurder) staat in elk geval op gespannen voet met de conclusie dat het WWS zeer ingewikkeld is (zij het, voor huurders). Het blijft immers dezelfde regelgeving...

Er is meermaals (ter linkerzijde in de politiek) met dezelfde gedachte gespeeld om van het overeenkomen van huurprijzen boven de door het WWS gegeven maximale huurprijsgrenzen een economisch delict te maken. Diezelfde gedachte heeft steeds geen meerderheid behaald.⁴² In het coalitieakkoord is wel het voornemen geuit om tot een vorm van huurprijzbescherming voor middenhuurwoningen te komen en om tot vereenvoudiging van het WWS te komen.⁴³ Er ligt overigens al een initiatiefvoorstel van GroenLinks om het WWS voor zelfstandige woningen tot en met 250 punten ‘door te trekken’ en dus aan liberalisatie te onttrekken.⁴⁴

Middenhuurprijsregulering zal de ‘harde knip’ tussen geliberaliseerde huurprijzen en prijsgeruleerde huurprijzen wel kunnen verminderen, waardoor de financiële gevolgen van een huurprijstoetsing in voorkomende gevallen minder groot zouden kunnen uitpakken dan thans door het ‘terugvallen’ in de prijsgeruleerde sector na huurprijstoetsing. Zolang de contractsvrijheid (ex art. 7:246 BW) voorop blijft staan, maar met toetsingsmogelijkheid, zullen huurprijzprocedures aan de orde van de dag blijven. Bij uitbreiding van het prijsbeschermd segment zal dat naar mijn inschatting eerder tot meer dan minder procedures leiden, de goede coalitievoornemens tot WWS-vereenvoudiging onverlet latend.

Dit artikel is afgesloten op 16 mei 2022.

Over de auteur

Mr. drs. P. (Pepijn) Eymaal

Advocaat te Utrecht bij VBTM Advocaten.

42 Bijv. *Kamerstukken II* 2017/18, 34775 XVIII, nr. 26 (motie-Beckerman/Nijboer/Voortman); *Kamerstukken II* 2020/21, 35517, nr. 36 (amendement-Nijboer); *Kamerstukken II* 2021/22, 35925 VII, nr. 54 (amendement-Nijboer).

43 VVD, D66, CDA en ChristenUnie, *Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst. Coalitieakkoord 2021-2025*, p. 18.

44 *Kamerstukken II* 2020/21, 35782, nrs. 1-3 (initiatief Smeulders; overgenomen door Bromet (nr. 4)).