



Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Huurverlaging op grond van punten

Woonruimte

Delflandplein 88-1, 1062HT, AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[REDACTED]

Hierna te noemen: huurder

Gemachtigde: [REDACTED]

Wederpartij

[REDACTED]

Hierna te noemen: verhuurder

Gemachtigde: [REDACTED]

Kern van de uitspraak

- Het verzoek is niet-ontvankelijk omdat het aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel ziet op de verlaging van een geliberaliseerde huurprijs.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie ontving op 18 juli 2024 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt deze of zijn voorstel tot huurverlaging voor zijn woonruimte redelijk is. De huurder heeft voorgesteld de huurprijs van € 1.840,61 per maand te verlagen tot € 665,91 per maand met ingang van 1 oktober 2024.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op vrijdag 30 augustus 2024 een voorbereidend onderzoek gedaan in de woonruimte. Van dit onderzoek is een rapport opgemaakt. De Huurcommissie heeft dit rapport op 11 oktober 2024 aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

Zitting

Zittingsdatum: 4 november 2024

Zittingsvoorzitter: mr. J.A.M. Deckers MDR

Zittingsleden: M.C.J. Hooghuis MPM en A.M.M.J. van Spijk

De huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie. Ter zitting zijn verschenen, de huurder, de gemachtigde van de huurder, de verhuurder en de gemachtigde van de verhuurder.

Samenvatting verklaring huurder:

- De verhuurder wil van de verhuurconstructie af.
- Artikel 12.25 van de huurovereenkomst wil ik onder de aandacht brengen. Het wordt huurder verboden om met minder mensen in de woonruimte te wonen.
- Twee medehuurlers zijn verhuisd. De huurder heeft gezegd dat hij twee nieuwe medehuurlers wil. Dat wordt echter niet toegestaan door de verhuurder.
- De huurprijs is geschikt om met meerdere mensen te delen, de huurder is in de problemen gekomen omdat hij nu zelf alles moet betalen.
- Volgens de Wet betaalbare huur kan je, als je met meer dan twee er woont, een beroep doen op puntentelling voor onzelfstandige woonruimte.
- Ik heb drie verzoeken gedaan om nieuwe bewoners gedaan. Het komt niet door de huurachterstand dat de verhuurder niet akkoord is gegaan met een nieuwe medehuurler.
- Ik was later bij een woongroep gekomen, eerst waren ze met zijn tweeën en daarna waren we met zijn drieën. Toen mochten wij er niet meer wonen omdat er verbouwd moest worden.
- Ik wil graag tot een oplossing komen op een manier dat iedereen zijn huur kan betalen en dat de kamers van de woonruimte gevuld worden.

Samenvatting verklaring verhuurder:

- In de huurovereenkomst is een enigszins beperkt recht om van huurder te wisselen opgenomen.
- Wij zijn van mening dat de Wet betaalbare huur niet van toepassing is op deze huurovereenkomst.
- De reden waarom aan huurders niet is toegestaan andere huurders in de plaats te stellen. Is omdat er toen sprake was een zeer forse huurachterstand. We willen pas het verzoek om nieuwe huurders in behandeling nemen als de achterstand voldaan is. Tot die tijd zijn de drie medehuurlers hoofdelijk aansprakelijk.

Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt of het voorstel tot verlaging van de huurprijs redelijk is. Voordat de Huurcommissie hierover een uitspraak doet, stelt zij eerst vast of het verzoek ontvankelijk is puntenaantal van de woonruimte vast. De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Ontvankelijkheid

De voorliggende procedure, huurverlaging op grond van punten, is gestart op grond van artikel 254 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Volgens artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, is artikel 254 niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woonruimte, ten aanzien waarvan bij de aanvang van de bewoning een huurprijs boven de liberalisatiegrens gold.

De huurovereenkomst is ingegaan op 28 februari 2021 tegen een huurprijs van € 1600,00 per maand. De op dat moment geldende liberalisatiegrens is € 752,33.

Is er sprake van een zelfstandige woonruimte?

De huurder gaat bij het voorstel tot huurverlaging uit van een onzelfstandige woonruimte, omdat de definitie van een zelfstandige woonruimte op 1 juli 2024 gewijzigd is bij de inwerkingtreding van de Wet Betaalbare Huur. De huurders vormen geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden er daarom is er volgens de nieuwe definitie sprake van huur van onzelfstandige woonruimte.

De Huurcommissie overweegt het volgende.

Regelmatig blijkt uit het verzoekschrift en/of uit de huurovereenkomst dat het onduidelijk is om wat voor type woonruimte het gaat. Een voorbeeld is de situatie dat er meerdere huurders op de huurovereenkomst staan, er volgens de huurovereenkomst een zelfstandige woonruimte gehuurd wordt, maar dat het feitelijk om meerdere onzelfstandige kamers gaat. De wetgever vond deze 'groepscontracten' onwenselijk -de woonruimte kan daardoor onterecht als vrijesectorwoning aangemerkt worden- en heeft daarom in de Wet betaalbare huur de definitie van het begrip 'zelfstandige woonruimte' aangescherpt.

De Wet Betaalbare Huur is in beginsel alléén van toepassing op huurovereenkomst die op of na 1 juli 2024 afgesloten zijn. De huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder is vóór 1 juli 2024 afgesloten, daarom geldt de Wet betaalbare huur niet.

Uitzondering: Een verzoek kan toch door een huurder met een geliberaliseerde huurprijs worden ingediend in het geval dat het huurcontract is afgesloten vóór 1 juli 2024, en indien het puntenaantal van de woning in lage segment valt. In die gevallen geldt een overgangstermijn van één jaar. Deze mogelijkheid bestaat dus per 1 juli 2025. Artikel 247 is in verband hiermee gewijzigd per 1 juli 2024.

De commissie stelt vast dat er sprake is van een huurovereenkomst met een geliberaliseerde huurprijs. Daarom is artikel 254 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing en is de huurder niet-ontvankelijk is zijn verzoek.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. Volgens de wet betaalt een verhuurder € 500,00 leges en een huurder betaalt € 25,00 leges. In dit geval is het verzoek niet-ontvankelijk. De Huurcommissie stelt daarom de huurder in het ongelijk. De huurder moet de leges betalen. De huurder heeft dit bedrag al als voorschot betaald.

Beslissing

- Het verzoek is niet-ontvankelijk omdat het aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel ziet op de verlaging van een geliberaliseerde huurprijs.

Bent u het niet eens met deze uitspraak?

Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van deze uitspraak de rechter vragen de zaak opnieuw te beoordelen. Hiermee vervalt de uitspraak van de Huurcommissie. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.


Als huurder of verhuurder niet binnen acht weken na verzenddatum van de uitspraak naar de rechter gaan, dan is de uitspraak van de Huurcommissie voor huurder en verhuurder bindend.

Legesveroordeling

- De huurder moet € 25,00 leges betalen en krijgt daarom het betaalde legesvoorschot niet terug.

Den Haag,

De Huurcommissie,


mr. J.A.M. Deckers
Zittingsvoorzitter