



# Uitspraak

## van de Huurcommissie

### Verzoek

Toetsing aanvangshuurprijs

### Woonruimte

Javastraat 96-3 1094HM, AMSTERDAM  
Hierna te noemen: de woonruimte

### Verzoeker

[REDACTED] (niet aanwezig op de zitting)

Hierna te noemen: huurder

Gemachtigde: [REDACTED]

### Wederpartij

[REDACTED]

Hierna te noemen: verhuurder

### Kern van de uitspraak

- De overeengekomen huurprijs is niet redelijk. Een huurprijs van € 1.086,74 per maand is wel redelijk.

### Verloop van de procedure

#### Verzoek van de huurder

De Huurcommissie ontving op 17 september 2024 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt de huurder of de overeengekomen huurprijs voor zijn woonruimte redelijk is.

#### Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op dinsdag 22 oktober 2024 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten uitvoeren. Van dit onderzoek is een rapport opgemaakt. De Huurcommissie heeft dit rapport op 31 oktober 2024 aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

#### Correspondentie over de zaak

- Verzoekschrift;
- Huurovereenkomst;
- Aanvullende informatie d.d. 25 september 2024;
- Puntentelling huurder en verhuurder;
- Correspondentie m.b.t. energielabel;

- Reactie verhuurder op het onderzoeksrapport;
- Reactie huurder m.b.t. energieverbruik.

## **Zitting**

Zittingsdatum: 29 november 2024

Zittingsvoorzitter: mr. C.S. van Damme

Zittingsleden: mr. M. Mol en mr. M.M.J. Bos

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

Korte samenvatting verklaring huurder en gemachtigde van de huurder:

- De Hoge Raad heeft gezegd dat een energielabel na aanvangsdatum huurovereenkomst geregistreerd mag worden. Maar de feitelijke toestand mag niet gewijzigd zijn ten opzichte van de aanvang huurovereenkomst. Dit is wel het geval.
- De zonnepanelen waren bij aanvang huurovereenkomst niet aanwezig. En er is ook geen melding gemaakt van het plaatsen hiervan.
- In het energiecontract van Vattenfall is niet geregistreerd dat huurder zonnepanelen heeft. Zij maakt geen gebruik van de zonnepanelen.
- De puntentelling is niet overgelegd.
- Er is geen bewijs dat energielabel B bij aanvang geldig was. De bovenverdieping heeft energielabel C, dus dit label lijkt mij aannemelijk.

Korte samenvatting verklaring van de verhuurder:

- De verhuurder heeft de brief van het onderzoek ter plaatse niet ontvangen en heeft daarom zijn zienswijze niet kunnen geven.
- Het huurcontract is opgesteld aan de hand van een puntentelling, inclusief de zonnepanelen. Ik heb deze puntentelling aan huurder overgelegd en huurder geïnformeerd over de plaatsing van de zonnepanelen.
- Door de levertijd zijn de zonnepanelen pas in oktober gemonteerd.
- De Hoge Raad zegt dat het energielabel wel aan de orde is. Het maakt wel uit of je strafpunten krijgt voor een bouwjaar als peildatum, of dat je punten krijgt voor de prestatie die er is.
- Ik weet niet welk label geldig was bij aanvang. Het is nu A+++.

## **Beoordeling**

De Huurcommissie beoordeelt of de huurprijs, die op 1 september 2024 is overeengekomen, redelijk is. Om hierover een uitspraak te kunnen doen, stelt de Huurcommissie het puntenaantal van de woonruimte vast. Ook bekijkt de Huurcommissie of de woonruimte bij het ingaan van de huurovereenkomst gebreken had. De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

## **Zienswijze verhuurder**

Verhuurder stelt dat hij de uitnodigingsbrief van het onderzoek niet heeft ontvangen, waardoor hij zijn zienswijze niet heeft kunnen geven. Echter staat de afwezigheid van verhuurder tijdens het onderzoek niet in de weg aan het doen van een uitspraak. Volgens de commissie is verhuurder voldoende in de gelegenheid gesteld om te reageren op de stukken in het dossier, waaronder het rapport van voorbereidend onderzoek. Daarnaast heeft verhuurder tijdens de zitting zijn reactie kunnen geven. De commissie oordeelt dat er voldoende hoor- en wederhoor heeft plaatsgevonden tijdens de procedure.

### **Overeengekomen huurprijs**

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 september 2024 tegen een huurprijs van € 1.500,00 per maand. Deze huurprijs is hoger dan de op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst geldende vrijesectorgrens van 2024 - € 1.157,95 per maand.

### **Puntenaantal**

De onderzoeker heeft twee puntentellingen opgesteld, omdat er een nieuw energielabel A+++ na de ingangsdatum van de huurovereenkomst is geregistreerd. Bij aanvang van de huurovereenkomst was er een energie-index van 0,98 geldig voor de woonruimte. De verhuurder heeft gereageerd op het rapport en aangegeven dat het energielabel A+++ geldig is voor de woonruimte.

#### *Energielabel na peildatum*

De Hoge Raad heeft op 30 juni 2023 (ECLI:NL:HR:2023:1005) een prejudiciële beslissing gegeven of een energielabel, dat is opgenomen ná de ingangsdatum van de huurovereenkomst, toch mag meetellen voor de waardering van de energieprestatie bij de puntenwaardering van een woning.

De huurovereenkomst is aangegaan per 1 september 2024. Deze datum ligt na 1 juli 2024. Dat betekent dat het beleid aan de hand van de Wet Betaalbare Huur gehanteerd wordt. De uitspraak van de Hoge Raad is met de komst van de Wet Betaalbare Huur niet meer van toepassing. Volgens het Besluit 26 juni 2024 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Besluit betaalbare huur), paragraaf 2.2.0.2 en paragraaf 2.2.4 kan een energielabel dat later is geregistreerd dan de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet worden meegenomen in de puntentelling. De commissie stelt vast dat het energielabel A+++ niet geldig is voor de woonruimte bij aanvang van de huurovereenkomst.

De commissie heeft op basis van dossieronderzoek achterhaald dat bij aanvang van de huurovereenkomst een geldig energie-index van 0,98 geregistreerd was voor de woning. Echter is de onderzoeker uitgegaan van het bouwjaar. De commissie wijkt daarom af van het rapport van onderzoek en voert voor de energieprestatie een energie-index van 0,98 op.

De commissie stelt het puntenaantal van de woonruimte op 1 september 2024 vast op 175 punten. Bij dat puntenaantal hoort een maximale huurprijs van € 1.086,74 per maand. Deze puntentelling wordt als bijlage meegestuurd met de uitspraak.

### **Conclusie huurprijs op basis van punten**

De tussen partijen afgesproken huurprijs is hoger dan de maximale huurprijs op basis van punten. Op grond van het puntenaantal is de overeengekomen huurprijs daarom niet redelijk. Een huurprijs van € 1.086,74 per maand is wel redelijk. De commissie stelt daarom met ingang van 1 september 2024 de huurprijs vast op € 1.086,74 per maand. De nieuwe huurprijs is lager dan de geldende vrijesectorgrens.

### **Gebreken**

De Huurcommissie beoordeelt ook of er bij aanvang van de huurovereenkomst ernstige gebreken in de woonruimte waren. Volgens het verzoekschrift en het rapport van onderzoek waren er bij aanvang van de huurovereenkomst geen ernstige gebreken aanwezig in de woonruimte.

### **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 de overeengekomen huurprijs niet redelijk en verlaagt de commissie de overeengekomen huurprijs tot de maximaal redelijk huurprijs. Daarom stelt de Huurcommissie de huurder in het gelijk en de verhuurder in het ongelijk. Dit betekent dat de verhuurder de leges moet betalen.

### **Oplopend legestartief**

De Huurcommissie wijst de verhuurder erop dat er sprake kan zijn van een oplopend legestartief. Dit geldt als de verhuurder binnen drie kalenderjaren binnen eenzelfde soort procedure volledig in het ongelijk wordt gesteld. De eerste keer betaalt de verhuurder € 500,00. De tweede keer € 700,00. De derde keer € 1.400,00 en de vierde en elke volgende keer geldt een legestartief van € 1.750,00.

### **Beslissing**

- Het puntenaantal van de woonruimte bedraagt 175 punten.
- De met ingang van 1 september 2024 overeengekomen huurprijs van € 1.500,00 per maand is op basis van het puntenaantal niet redelijk.
- Een huurprijs van € 1.086,74 per maand met ingang van 1 september 2024 is redelijk..

### **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 verhuurder moet € 500,00 betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Den Haag,

De Huurcommissie,

  
mr. C.S. van Damme  
Zittingsvoorzitter