



Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Huurverlaging op grond van punten

Woonruimte

Reguliersdwarsstraat 17-B KM 1 1017BJ, AMSTERDAM

Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[REDACTED]

Hierna te noemen: huurder

Gemachtigde: [REDACTED]

Wederpartij

[REDACTED]

(niet aanwezig op de zitting)

Hierna te noemen: verhuurder

Gemachtigde: [REDACTED] (niet aanwezig op de zitting)

Kern van de uitspraak

- Het verzoek is niet ontvankelijk, omdat er sprake is van een geliberaliseerde huurprijs.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie ontving op een verzoek van de huurder. Daarin vraagt de huurder of de huurprijs voor zijn woonruimte redelijk is. De huurder heeft voorgesteld de huurprijs van € 775,00 per maand te verlagen tot € 262,31 per maand met ingang van 1 oktober 2024. De verhuurder heeft niet gereageerd op het voorstel van de huurder.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op woensdag 27 november 2024 een voorbereidend onderzoek gedaan in de woonruimte. Van dit onderzoek is een rapport opgemaakt. De Huurcommissie heeft dit rapport op 2 december 2024 aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

Correspondentie over de zaak

De Huurcommissie heeft van de huurder de volgende documenten ontvangen:

- Verzoekschrift
- Huurcontract
- Voorstel tot huurverlaging
- Puntentelling
- Betaalbewijs huur
- Extra informatie over huurbetalingen
- Correspondentie met nieuwe beheerder

De Huurcommissie heeft van de verhuurder geen documenten ontvangen.

Zitting

Zittingsdatum: 9 januari 2025

Zittingsvoorzitter: mr. M.M. Droogleever

Zittingsleden: mr. dr. C. Siewers en G.W. Postma

De huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie. Zowel de verhuurder als zijn gemachtigde zijn zonder tegenbericht niet ter zitting verschenen.

Korte samenvatting verklaring huurder en gemachtigde van de huurder:

- Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur moet het afsluiten van een groepscontract met meer dan twee bewoners eigenlijk altijd als onzelfstandige woonruimte gezien worden. Ook omdat er een slot op de kamerdeuren zit en die conclusies van de rapporteur volg ik dan ook. Het enige waar de rapporteur en ik van verschilden, ik heb de puntentelling in juli gemaakt en toen is er ook een aftrek geweest voor het ontbreken van een buitenruimte. Maar tegenwoordig bestaat die niet meer of is niet meegenomen. Daar komt dan ook het grote verschil vandaan denk ik.
- De huurders kenden elkaar niet voordat zij deze overeenkomst zijn aangegaan.
- Het is ook niet zo dat zij met zijn vieren op zoek zijn gegaan naar een woonruimte. Ze zijn uit noodzaak met elkaar samen gaan wonen in deze constructie en niet uit hun eigen wil.
- Er waren eerst twee huurders en later kwamen er nog twee bij.
- De eerste huurder heeft via Funda, tijdens coronaperiode, een bezichtiging in het huis gekregen. Via via op Instagram heeft hij toen mensen gezocht die ook een huis zochten. Zo zijn wij via via met elkaar in contact gekomen om dit huis binnen te krijgen.
- Wij studeerden allemaal in Amsterdam, maar niemand woonde er nog.
- De eerste huurder zocht echt drie mensen omdat hij het huis gevonden had en het heel duur was.
- Het huis was zodanig duur dat wij zelf nog een kamer hebben moeten inbouwen.
- De eerste twee huurders zijn eruit gegaan en moesten zelf iemand anders regelen voor hun kamers. De nieuwe huurders werden dan via een allonge aan het huurcontract toegevoegd. Degene die eruit gaat moet dus zelf een vervanger regelen voor zijn kamer. Dus als iemand de kamer wil verlaten, moet hij de verhuurder appen en alle gegevens van de nieuwe huurder doorgeven. Vervolgens wordt er een afspraak met verhuurder gemaakt om de allonge te tekenen.
- De huur wordt door iedereen naar mij overgemaakt en ik maak het als een geheel over naar verhuurder. Iedereen van elke kamer betaalt evenveel.
- De vierde kamer hebben wij zelf gerealiseerd. De eerste huurder heeft bij bezichtiging gelijk aan de verhuurder gevraagd, omdat het zo duur was, of hij nog een kamer erin mocht bouwen.

Verhuurder heeft hiermee ingestemd. Toen hebben wij, toen we het huis kregen, gelijk een vierde kamer erin gebouwd in de woonkamer.

- Iedereen heeft zelf een deel van de borg betaald. Dus eigenlijk de volledige borg gedeeld door vier. De huur was twee jaar geleden met € 500,00 omhoog gegaan. Wij moesten toen ook extra borg bijbetalen.
- De nieuwe huurder betaalt de borg aan degene die eruit gaat.
- Er zit weinig verschil tussen de vier kamers. De enige kamer die een stuk minder punten heeft, is mijn kamer aangezien er geen verwarming in mijn kamer zit.
- Er is ook een gemeenschappelijke woonkamer.
- Wij hebben wel gezamenlijke afspraken gemaakt dat we voor elf uur alle lichten uit doen en weggaan uit de woonkamer in verband met geluidsoverlast.
- Bij aanvang was het echt niet de bedoeling dat er een groot staande woongroep in kwam.

Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt of de overeengekomen huurprijs redelijk is. Om hierover een uitspraak te kunnen doen, stelt de Huurcommissie het 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

Deze procedure 'Huurverlaging op grond van punten' ex artikel 7:254 BW is 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 voorliggende huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2023 tegen een huurprijs van € 3.100,00 per maand. De op dat moment geldende liberalisatiegrens is € 808,06.

Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte

In dit dossier is het van belang om te onderscheiden of er sprake is van een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

De huurder gaat bij zijn verzoek 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 voorliggende vraag die beantwoord moet worden is of volgens de aangepaste definitie sprake is van huur 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.

Per juli 2024 is de definitie voor zelfstandige woonruimte uitgebreid met een bepaling die enkel geldt voor toepassing van de regels gesteld bij of krachtens de Uhw. Kort gezegd is een woonruimte alleen zelfstandig voor de Uhw als deze voldoet aan het criterium van artikel 7:234 BW (eigen toegang en voorzieningen) en wordt bewoond door maximaal twee personen of door drie of meer personen die samen een duurzame gemeenschappelijke huishouding vormen. Dit is vastgelegd in artikel 3 lid 3 Uhw en artikel 1 lid 2 Bhw. Voor deze bepalingen geldt geen overgangsrecht. Overgangsrecht was volgens de wetgever niet nodig, omdat slechts sprake zou zijn van een codificatie van bestaande uitspraken van huurcommissie en kantonrechters. De nieuwe bepalingen hebben dus directe werking.

Huurders stellen dat er sprake is van een groepscontract en dus onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). Huurders betogen hiertoe doordat zij voor aanvang van het huurcontract, elkaar niet kenden. Ook zijn zij niet gezamenlijk op zoek gegaan naar de woning. Daarnaast kan elke kamer afgesloten worden middels een eigen slot op de deur.

Voor invoering van de Wet betaalbare huur toetste de Huurcommissie bij woningdelers of er sprake was van een schijnconstructie waarbinnen sprake was van verkapte kamerhuur, een zogenaamd groepscontract. Hierbij hanteerde de Huurcommissie een open toetsingskader, waarin allerlei factoren werden betrokken. Van belang kon bijvoorbeeld zijn of de huurders elkaar kenden of door de verhuurder bij elkaar waren gezocht, of de huurder duidelijke afspraken met de verhuurder hadden gemaakt over de specifieke kamer die zij gebruiken, en of voor die kamers losse huurprijzen waren bepaald en worden betaald. Nu de wetgever aangegeven heeft dat er geen overgangsrecht nodig is ten aanzien van dit vraagstuk omdat slechts sprake zou zijn van een codificatie van bestaande uitspraken van de Huurcommissie zal de Huurcommissie ook in dit geval het bestaande toetsingskader toepassen

De commissie is gezien het vorenstaande van oordeel dat er geen sprake is van een groepscontract. Het initiatief om samen te gaan huren is van de huurders zelf gekomen. Verhuurder heeft de woning als zelfstandige woning geadverteerd, waarna er één huurder heeft besloten om extra huurders te zoeken. Dit, om de kosten te kunnen drukken. Daarnaast hebben huurders zelf, weliswaar met toestemming van verhuurder, een extra vierde kamer gerealiseerd. Ook het realiseren van deze vierde kamer komt voort uit de hoge lasten voor huurders. Hierdoor kon er door de huurder zelf een extra huurder gezocht worden om de kosten nog verder naar beneden te drukken. Ook het feit dat er op elke kamer sloten zitten, is volgens de commissie nog niet bepalend voor de conclusie dat daardoor sprake zou zijn van kamerverhuur. Deze sloten zaten er ook in toen de woning als zelfstandige woning werd aangeboden. Ook gaat de betaling van de huur van alle huurders in een keer gezamenlijk – vanuit één huurder – naar verhuurder en betalen de huurders niet ieder zelfstandig rechtstreeks aan de verhuurder. De betaalde borg van huurders en nieuwe huurders wordt onderling tussen de huurders verrekend en verloopt niet via de verhuurder.

Op grond van bovengenoemde feiten en omstandigheden is de commissie van oordeel dat geen sprake is van kamerverhuur, maar van verhuur van een zelfstandige woonruimte.

Conclusie

Het is de commissie gebleken dat sprake is van een huurovereenkomst met een geliberaliseerde huurprijs. Artikel 7:254 BW is niet van toepassing. Huurder is niet ontvankelijk in 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. Daarom stelt de commissie de huurder in het ongelijk. Dit betekent dat de huurder de leges moet betalen.

Beslissing

- Het verzoek is niet ontvankelijk.
- De Huurcommissie is niet bevoegd om uitspraak te doen omdat de huurprijs geliberaliseerd is.

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 betalen. De huurder heeft het legesvoorschot al betaald en krijgt het betaalde legesvoorschot daarom niet terug.

Den Haag,

De Huurcommissie,



mr. M.M. Droogleever
Zittingsvoorzitter