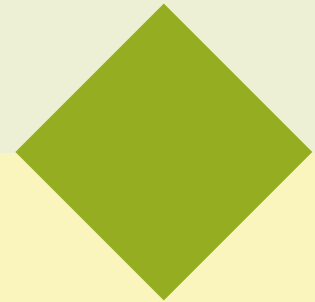


Beleidsboek huurverhoging na woningverbetering



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders





Voorwoord

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan, dat onder meer tot taak heeft uitspraak te doen over het bedrag van de verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van woningverbeteringen. Bij de uitvoering van deze taak is zij gebonden aan wet- en regelgeving. Deze wettelijke bepalingen vormen het uitgangspunt voor de Huurcommissie. In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking van deze bepalingen geleid tot uitvoeringsbeleid. Dit beleidsboek heeft als doel om inzicht te bieden in het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie met betrekking tot het toetsen van de redelijkheid van de huurverhoging na woningverbetering. De Huurcommissie zal handelen volgens deze beleidslijnen en alleen gemotiveerd afwijken voor zover een specifieke zaak daartoe dwingt vanwege onevenredige gevolgen voor belanghebbende(n) bij onverkorte toepassing van dit beleid.

Dit beleidsboek is van toepassing op verzoekschriften die op of na 1 januari 2024 worden ingediend bij de Huurcommissie.

Het bestuur van de Huurcommissie,

Den Haag, 1 januari 2024

Versiebeheer

Publicatiedatum 1 januari 2024

Aanpassingen

Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 juli 2023. Het beleidsboek is op de onderstaande punten gewijzigd:

- Wijziging van de gemiddelde rentepercentages in paragraaf 3.1.4.1.
- Aanpassing van het rekenvoorbeeld in paragraaf 3.1.4.4.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1 – Inleiding	6
Hoofdstuk 2 – Juridisch kader	7
2.1 Taak Huurcommissie	7
2.2 Woning met geliberaliseerde huurprijs (artikel 7:255a BW)	8
2.3 Voorzieningen ten behoeve van gehandicapten	8
2.4 Woongenot verhogende veranderingen of toevoegingen (woningverbetering)	8
2.4.1 Woningverbetering	9
2.4.2 Veranderingen of toevoegingen die roerend van aard zijn	9
2.4.3 Gebreken	10
2.4.4 Dringende werkzaamheden en overige werkzaamheden	10
2.4.5 Samenloop	11
2.5 Toetsingskader	11
Hoofdstuk 3 – Onderzoek en rekenmethode Huurcommissie	13
3.1 Rekenmethode redelijke huurverhoging	13
3.1.1 Stap 1: Beoordelen welke werkzaamheden als (woningverbetering) kwalificeren	13
3.1.2 Stap 2: Uitrekenen totale verbeteringskosten	13
3.1.3 Stap 3: In mindering brengen subsidie(s)	14
3.1.4 Stap 4: Een hypothecaire lening berekenen van de verbeteringskosten	14
3.1.5 Stap 5: Beoordelen redelijkheid voorgestelde huurverhoging	19
3.2 Toetsing huurprijsgrens woningwaarderingssysteem	19
3.2.1 Extra kwaliteitspunten woningwaardering	19
Hoofdstuk 4 – Procedurele regels	20
4.1 Indieningstermijn	20
4.1.1 Nadere uitleg indieningstermijn	20
4.2 Datum totstandkoming	21
4.2.1 Nadere uitleg complexgewijze verbeteringen	21
4.3 Ingangsdatum huurverhoging	21
4.4 Peildatum woningwaardering	21
4.5 Drempelbedrag	22
4.6 Overeengekomen werkzaamheden	22
4.7 Afsproken woningverbetering	22
4.8 Overeengekomen huurprijswijziging	22



Hoofdstuk 1 – Inleiding

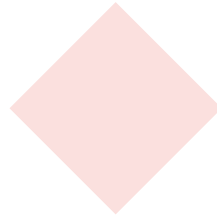
Dit beleidsboek gaat over de procedure huurverhoging na woningverbetering (artikel 7:255 en 7:255a van het Burgerlijk Wetboek). In dit beleidsboek staat beschreven hoe de Huurcommissie de procedure behandelt en hoe zij tot een uitspraak komt. Met dit beleidsboek geeft de Huurcommissie inzicht in haar uitvoeringsbeleid. De opbouw van het beleidsboek is als volgt.

In hoofdstuk 2 staat het juridisch kader beschreven. Hierin komt de taak en het toetsingskader van de Huurcommissie aan bod, alsmede de invulling en toelichting van verschillende begrippen zoals het verschil tussen woningverbetering en onderhoud. Ook worden de procedurele verschillen tussen woningen in de sociale en de vrije sector beschreven.

In hoofdstuk 3 staat een beschrijving van de onderzoek- en rekenmethode die de Huurcommissie hanteert bij deze procedure. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de Huurcommissie bepaalt welk huurverhogingsbedrag redelijk is na woningverbetering. Ook wordt de woningwaardering na woningverbetering beschreven.

Tot slot worden in hoofdstuk 4 de procedurele regels van de procedure huurverhoging na woningverbetering in het kort besproken. Hierin staan onder andere enkele vereisten voor het indienen van een verzoek bij de Huurcommissie.





Hoofdstuk 2 – Juridisch kader

In dit hoofdstuk wordt de taak van de Huurcommissie uiteengezet met betrekking tot de procedure huurverhoging na woningverbetering en de procedurele verschillen die daarbij komen kijken tussen woningen in de sociale en de vrije sector. Daarnaast worden verschillende begrippen nader ingevuld en toegelicht, zoals het verschil tussen woningverbetering en onderhoud. Tot slot wordt het toetsingskader van de Huurcommissie bij deze procedure besproken.

2.1 Taak Huurcommissie

De Huurcommissie heeft als taak om uitspraak te doen over het bedrag van de verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen die door of vanwege de verhuurder in de woonruimte zijn aangebracht ingevolge artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek (BW).¹ Het gaat daarbij om:

- a. **voorzieningen** die zijn aangebracht in verband met een maatregel die gericht is op het opheffen of verminderen van beperkingen die een gehandicapte bij het normale gebruik van zijn woonruimte ondervindt, of
- b. **veranderingen of toevoegingen** die zijn aangebracht waardoor het woongenot is gestegen (waaronder niet wordt verstaan het verhelpen van gebreken).

Deze voorzieningen, veranderingen of toevoegingen worden ook wel woningverbetering genoemd. De verhuurder heeft na het uitvoeren van deze werkzaamheden de mogelijkheid de door hem gemaakte kosten (deels) door te berekenen aan de huurder door middel van een verhoging van de huurprijs. Als partijen onderling geen overeenstemming bereiken over de voorgestelde huurverhoging na woningverbetering, dan kunnen zij binnen drie maanden na de totstandkoming van die verbeteringen de Huurcommissie vragen hierover uitspraak te doen.

De Huurcommissie toetst of het huurverhogingsbedrag in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten met betrekking tot de woningverbetering.² Onder een redelijke verhouding wordt verstaan, een zodanige vergoeding dat de met de woningverbetering gedane investering kan worden terugverdiend in de tijd die na de verbetering nog als economische levensduur resteert. De Huurcommissie heeft dit toetsingskader nader ingevuld door een rekenmethode te hanteren waarmee het redelijke verhogingsbedrag kan worden berekend (zie hoofdstuk 3). Op basis daarvan zal de Huurcommissie uitspreken dat de voorgestelde huurprijswijziging redelijk is, dan wel welke huurprijswijziging zij redelijk acht indien de voorgestelde huurprijswijziging niet redelijk is, alsmede de datum van ingang van de huurprijswijziging.³

¹ Artikel 4 lid 2 sub d Uhw.

² Artikel 15 lid 2 Uhw.

³ Artikel 15 Uhw.

Als het geschil tussen partijen niet uitsluitend ziet op de vraag of de huurverhoging redelijk is, maar (ook) op de uitvoering van de werkzaamheden zelf, dan is de Huurcommissie niet bevoegd om over dat gedeelte van het geschil een uitspraak te doen, aangezien de Huurcommissie slechts de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging mag beoordelen. Partijen kunnen bij geschillen over de uitvoering van de werkzaamheden naar de kantonrechter.

2.2 Woning met geliberaliseerde huurprijs (artikel 7:255a BW)

Met ingang van 1 mei 2021 geldt voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs (lees: vrije-sectorwoning) eenzelfde regeling om de huurprijs te verhogen na woningverbetering zoals voor niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten (lees: sociale huurwoning).⁴ Partijen kunnen binnen drie maanden na de totstandkoming van de verbeteringen de Huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging.⁵ De Huurcommissie zal hierbij op gelijke wijze oordelen zoals bij verzoeken op grond van artikel 7:255 BW, met uitzondering van de toetsing aan de maximale huurprijsgrens op grond van het woningwaarderingstelsel, aangezien er geen huurprijsgrens is voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs. De regeling geldt vooralsnog tot 1 mei 2024. Dit kan worden verlengd.

2.3 Voorzieningen ten behoeve van gehandicapten

Onder gehandicaptenvoorzieningen worden verstaan de door of vanwege de verhuurder in of aan het gehuurde aangebrachte bouwkundige en woontechnische ingrepen, die zijn gericht op het opheffen of verminderen van beperkingen die de huurder door zijn handicap bij het normale gebruik van zijn woonruimte ondervindt. Voor het aanbrengen ervan moet subsidie zijn verstrekt op grond van enige wettelijke regeling, zoals de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo). Onder gehandicapte wordt verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.⁶

Indien de verhuurder in dit kader kosten heeft gemaakt en de voorzieningen door of vanwege de verhuurder worden aangebracht, kan de huurder slechts het niet-gesubsidieerde kostendeel aan de huurder doorberekenen. Het kostendeel waarvoor de verhuurder subsidie heeft ontvangen, of de kosten die door de gemeente zijn vergoed zoals in het geval van art. 2.3.7 Wmo, blijven buiten beschouwing. Daarnaast mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel.

2.4 Woongenot verhogende veranderingen of toevoegingen (woningverbetering)

Onder veranderingen of toevoegingen worden werkzaamheden verstaan die door of vanwege de verhuurder in of aan het gehuurde zijn uitgevoerd en die zien op het uitbreiden of aanpassen van reeds bestaande voorzieningen (veranderingen) of het toevoegen van voorzieningen die nog niet aanwezig waren (toevoegingen). Deze werkzaamheden moeten leiden tot een toename van het woongenot. Dit noemt de Huurcommissie 'woningverbetering'. Er is geen sprake van woningverbetering als de werkzaamheden zien op het verhelpen van gebreken of het uitsluitend verrichten van (dringend of regulier) onderhoud.⁷ Bij het verhelpen van gebreken of het uitvoeren van (groot-)onderhoud gaat het immers om reguliere verplichtingen van de verhuurder, waarop de huurder aanspraak heeft zonder dat hij daarvoor extra huur hoeft te betalen. Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

⁴ Stb. 2021, 194.

⁵ Artikel 15a Uhw; artikel 7:255a BW.

⁶ Artikel 7:255 lid 3 BW.

⁷ Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 6, p. 55.

2.4.1 Woningverbetering

De Huurcommissie sluit bij de invulling van het begrip woningverbetering aan bij het begrip renovatie zoals genoemd in artikel 7:220 lid 2 BW. Van woningverbetering kan sprake zijn indien fysieke (lees onroerende, zie paragraaf 2.4.2) veranderingen of toevoegingen aan de huurwoning leiden tot een toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning.⁸ Het gaat dus om een 'vernieuwing door verandering of toevoeging', waardoor het woongenot ten opzichte van de situatie voorafgaand aan de woningverbetering is verhoogd.

Enkele voorbeelden waarbij sprake kan zijn van woningverbetering:

- Het toevoegen van voorzieningen die voorheen niet aanwezig waren (bijvoorbeeld het toevoegen van inbouwapparatuur, een ligbad, mechanische ventilatie).
- Het aanbrengen van fysieke energiebesparende maatregelen die voorheen niet aanwezig waren (zoals het aanbrengen van isolatiemateriaal of installaties met een beter rendement).
- Het vergroten van het balkon.
- Het vervangen van enkelglas door dubbelglas of HR++ glas.
- Het vervangen van de intercom door een videofoon.
- Het vervangen van open verbrandingstoestellen (geisers en gaskachels) door gesloten verbrandingsinstallaties (HR-ketels).
- Het aanbrengen van ventilatieroosters die voorheen niet aanwezig waren (tenzij de afwezigheid ervan was aan te merken als een gebrek).
- Het aanbrengen van nieuwe grotere kozijnen, waardoor het woongenot is gestegen (voor zover de kozijnen niet gebrekkig waren).

2.4.1.1 Niet elke vernieuwing is woningverbetering

Niet elke vernieuwing hoeft een woningverbetering te zijn. Het vervangen van een oud onderdeel door een nieuw onderdeel zal in beginsel niet als woningverbetering zijn aan te merken, aangezien bij woningverbetering moet worden gedacht aan een vernieuwing door verandering of toevoeging waardoor het woongenot stijgt. De vernieuwing moet dus meer behelzen dan louter het vervangen van oud door nieuw(er) materiaal. De vernieuwing moet bijvoorbeeld meer luxe of comfort bieden (zoals het toevoegen van inbouwapparatuur aan een keuken). Een ander voorbeeld is het verbeteren van de maatvoering van een ruimte of voorziening (zoals een grotere keuken met meer opbergruimte). Daarbij is dan slechts het deel dat is toegevoegd of veranderd waarmee het woongenot is gestegen, aan te merken als woningverbetering. De onderdelen die geen betrekking hebben op de woningverbetering mogen niet worden doorberekend aan huurder. Voorbeeld: in de badkamer is het toilet en de wastafel van oud naar nieuw vervangen (dus geen woningverbetering), en daarnaast is er een ligbad toegevoegd (het toevoegen van het ligbad is wel woningverbetering). Een ander voorbeeld: bij het isoleren van het dak (woningverbetering) worden ook de dakpannen vervangen (vervanging oud naar nieuw, dus geen woningverbetering).

Een verandering die geen enkele invloed heeft op het woongenot is geen woningverbetering. Hieruit volgt ook dat als werkzaamheden leiden tot een vermindering van het woongenot, deze werkzaamheden niet onder de categorie 'woningverbetering' kunnen worden gebracht. Er is evenmin sprake van woningverbetering als de werkzaamheden zijn aan te merken als dringend of normaal onderhoud (bijvoorbeeld bij vervanging van 'oud naar nieuw'), dan wel het verhelpen van gebreken.

2.4.2 Veranderingen of toevoegingen die roerend van aard zijn

Bij het vaststellen van de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging na woningverbetering, worden slechts de kosten voor veranderingen of toevoegingen die onroerend van aard zijn meegenomen in de berekening zoals genoemd in hoofdstuk 3. Als het gaat om veranderingen of toevoegingen die roerend van aard zijn, mag de verhuurder de kosten die daarmee gepaard gaan

⁸ Artikel 7:220 lid 2 BW; HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726 (Loth/Portaal).

niet doorberekenen in de kale huurprijs. Onder (kale) 'huurprijs' wordt verstaan: 'de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte'⁹

Roerende zaken kunnen worden weggenomen zonder beschadiging van betekenis te veroorzaken aan de zaak of de woonruimte. Voorbeelden hiervan zijn tapijt, laminaat, gordijnen, lampen, koelkast, wasmachine, magnetron en meubilair.

Onroerende zaken kunnen niet worden weggenomen zonder beschadiging van betekenis te veroorzaken aan de zaak of de woonruimte. Zaken die volgens de verkeersopvattingen onderdeel uitmaken van de woonruimte worden eveneens als onroerend gezien. Voorbeelden hiervan zijn inbouwapparatuur, cv-installatie, radiatoren en een tegelvloer.

2.4.3 Gebreken

De verhuurder heeft geen recht op huurverhoging als de werkzaamheden zijn gericht op het verhelpen van een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW. In het gebrekenboek van de Huurcommissie staat opgenomen wat in ieder geval door de Huurcommissie als 'een gebrek' wordt gezien (zie gebrekenboek Huurcommissie). Hierbij dient te worden bedacht dat het begrip 'gebrek' in de zin van artikel 7:204 BW ruimer is dan alleen de situaties zoals genoemd in het gebrekenboek. Ook omstandigheden die niet in het gebrekenboek staan kunnen derhalve op grond van artikel 7:204 BW worden aangemerkt als een gebrek.

2.4.4 Dringende werkzaamheden en overige werkzaamheden

Dringende werkzaamheden in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW zijn werkzaamheden die bij het uitstellen daarvan tot extra kosten, schade of nadeel zouden kunnen leiden.¹⁰ Dit zijn werkzaamheden die zijn gericht op herstel van schade of het voorkomen van schade, bijvoorbeeld het opheffen of voorkomen van gebreken.¹¹

Overige onderhoudswerkzaamheden zijn werkzaamheden die niet te kwalificeren zijn als woningverbetering of dringende werkzaamheden, bijvoorbeeld regulier onderhoud. In de praktijk wordt voor complexgewijs uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden ook de term grootonderhoud of planmatig onderhoud gebruikt. Hierbij kan ook sprake zijn van verschillende soorten werkzaamheden (samenloop, zie paragraaf 2.4.5).

Voor werkzaamheden die uitsluitend bestaan uit (dringend of regulier) onderhoud kan geen huurverhoging worden doorberekend. Dit zijn namelijk reguliere verplichtingen van de verhuurder, waarop de huurder aanspraak heeft zonder dat hij daarvoor extra huur hoeft te betalen.

Voorbeelden van werkzaamheden die onder (dringend of regulier) onderhoud vallen zijn:

- Het onderhoud en/of herstel van funderingen, gevels, trapportalen, galerijen en balkons.
- Het onderhoud en/of herstel van de lift of CV.
- Het onderhoud en/of herstel van dakconstructies inclusief bedekking, goten en HW-afvoeren.
- Het onderhoud en/of herstel van rioleringen, gas-, water- en elektraleidingen.
- Het oud naar nieuw vervangen van buitenkozijnen, ramen en deuren en alle hiermee verband houdende werkzaamheden.
- Het oud naar nieuw vervangen van sanitair, keuken en elektrische installatie.
- Het verwijderen van asbest.

⁹ Artikel 7:237 lid 2 BW.

¹⁰ Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 30, Kamerstukken II 1999/2000, 26089, 6, p. 22, en Kamerstukken II 2000/01, 26932, nr. 5, p. 9.

¹¹ Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 30.

2.4.5 Samenloop

Zoals gezegd mag een verhuurder geen huurverhoging aan de huurder doorberekenen als de werkzaamheden zien op het opheffen van een gebrek, het uitvoeren van dringende werkzaamheden of het uitvoeren van (groot-)onderhoud, zelfs niet als de huurder door het uitvoeren van de werkzaamheden meer woongenot zou krijgen. Dit zijn namelijk reguliere verplichtingen van de verhuurder, waarop de huurder aanspraak heeft zonder dat hij daarvoor extra huur hoeft te betalen. Een huurder wordt door het uitvoeren van deze werkzaamheden slechts weer gebracht in de toestand die de huurder al voor het ontstaan van de gebreken of het achterstallig onderhoud had, of in de toestand waar hij reeds recht op had.

Er kan echter ook sprake zijn van samenloop tussen werkzaamheden. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als naast het verhelpen van gebreken, het uitvoeren van dringende werkzaamheden, of het uitvoeren van onderhoud, tevens werkzaamheden worden uitgevoerd die zien op het aanbrengen van toevoegingen die voorheen niet aanwezig waren, of die zien op het veranderen van reeds bestaande voorzieningen waardoor het woongenot zal stijgen. In dat geval zullen de werkzaamheden meer behelzen dan slechts de reguliere werkzaamheden / verplichtingen van de verhuurder. De kosten van de werkzaamheden die uitsluitend zien op de toevoegingen en/of veranderingen die het woongenot hebben verhoogd (en die dus naast het verhelpen van de gebreken / het uitvoeren van onderhoud zijn uitgevoerd) kunnen (deels) worden doorberekend aan huurder. De onderdelen die geen betrekking hebben op de woningverbetering mogen niet worden doorberekend aan huurder. Hierbij kan gedacht worden aan het vervangen van rotte kozijnen (herstel gebrek / dringende werkzaamheden) in combinatie met het vervangen van enkel glas door dubbel glas (woningverbetering). Een ander voorbeeld is: in de badkamer is het toilet van oud naar nieuw vervangen (dus geen woningverbetering) en er is een ligbad toegevoegd (het toevoegen van het ligbad is wel woningverbetering). Nog een voorbeeld: bij het isoleren van het dak (woningverbetering) worden ook de dakpannen vervangen (vervanging oud naar nieuw, dus geen woningverbetering).

2.5 Toetsingskader

Het toetsingskader van de Huurcommissie bestaat uit drie stappen:

1. Het toetsen van de ingangsdatum van de huurprijswijziging.
2. Het toetsen van de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging.
3. Het toetsen van de huurprijs (inclusief redelijke huurverhoging) aan de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem (niet van toepassing bij artikel 7:255a BW).

Stap 1: Toetsing ingangsdatum

De Huurcommissie toetst of de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging redelijk is. Een redelijke ingangsdatum is de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de verbeteringen tot stand zijn gekomen, of een latere datum als partijen dit zijn overeengekomen.

Stap 2: Toetsing voorgestelde huurverhogingsbedrag

De Huurcommissie toetst daarnaast of het voorgestelde huurverhogingsbedrag in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten met betrekking tot de verbeteringen.¹² Het gaat daarbij om de werkelijke kosten die de verhuurder heeft gemaakt. Onder een redelijke verhouding moet worden verstaan een zodanige vergoeding dat de met de woningverbetering gedane investering kan worden terugverdiend in de tijd die na de verbetering nog als economische levensduur resteert.¹³ De huurverhoging mag niet hoger zijn dan de verbeteringskosten rechtvaardigen. Zie voor een nadere uitwerking hoofdstuk 3.

¹² Artikel 15 Uhw.

¹³ Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 6, p. 55.

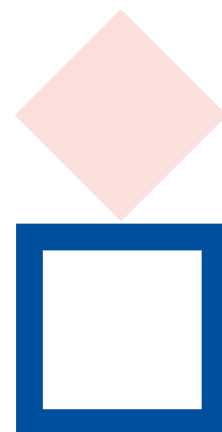
Stap 3: Toetsing maximale huurprijs woningwaarderingsstelsel

De verhoogde huurprijs mag niet boven de maximale huurprijsgrens uitstijgen, zoals die voor de desbetreffende woonruimte geldt nadat de verbeteringen tot stand zijn gekomen. De Huurcommissie zal daarom middels het woningwaarderingsstelsel toetsen of de verhoogde huurprijs onder de maximale huurprijs van de desbetreffende woning blijft.¹⁴ Een verhoging die ertoe leidt dat de huurprijs boven de maximale huurprijs uitkomt, wordt niet redelijk geacht voor zover hierdoor de maximale huurprijsgrens wordt overschreden. Dat brengt dus met zich, dat de huurprijs in dat geval slechts kan worden verhoogd tot de maximale huurprijsgrens. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte worden voorzieningen die de huurder onverplicht voor eigen rekening heeft aangebracht en waardoor het woongenot kan worden geacht te zijn gestegen, buiten beschouwing gelaten.¹⁵ Stap 3 is niet van toepassing als het gaat om een woning met een geliberaliseerde huurprijs. Zie voor een nadere toelichting het Beleidsboek Waarderingsstelsel (on-)zelfstandige woonruimte.

¹⁴ Artikel 7:255 lid 1 BW, artikel 15 lid 2 juncto artikel 10 lid 1 Uhw.

¹⁵ Artikel 15 lid 2 juncto artikel 13 lid 4 Uhw.

Hoofdstuk 3 – Onderzoek en rekenmethode Huurcommissie



Bij de procedure huurverhoging na woningverbetering toetst de Huurcommissie drie aspecten. In de eerste plaats wordt getoetst of de voorgestelde ingangsdatum redelijk is. In de tweede plaats wordt getoetst of de voorgestelde huurverhoging, in verband met de woningverbetering, redelijk is. Hierbij wordt beoordeeld of de huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de gemaakte kosten. Van een redelijke verhouding is sprake als de investering van de verhuurder kan worden terugverdiend in de resterende economische levensduur na de totstandkoming van de verbetering. De Huurcommissie heeft het toetsingskader voor dit aspect nader ingevuld door een rekenmethode te hanteren waarmee het redelijke verhogingsbedrag wordt berekend. De rekenmethode bestaat uit de volgende vijf stappen die in paragraaf 3.1 nader worden toegelicht:

1. Beoordelen welke werkzaamheden als woningverbetering kwalificeren.
2. Uitrekenen totale verbeteringskosten.
3. In mindering brengen (eventuele) subsidie(s).
4. Een hypothecaire lening van de verbeteringskosten berekenen.
5. Beoordelen redelijkheid voorgestelde huurverhoging.

In de derde plaats wordt getoetst of de huurprijs na woningverbetering niet boven de maximale huurprijsgrens uitstijgt. Dit aspect wordt in paragraaf 3.2 nader uiteengezet.

3.1 Rekenmethode redelijke huurverhoging

3.1.1 Stap 1: Beoordelen welke werkzaamheden als (woningverbetering) kwalificeren

Allereerst moet worden beoordeeld welke werkzaamheden als woningverbetering worden gekwalificeerd. Zie hoofdstuk 2.4 van dit beleidsboek voor een nadere uiteenzetting van welke werkzaamheden als woningverbetering worden aangemerkt.

3.1.2 Stap 2: Uitrekenen totale verbeteringskosten

3.1.2.1 Welke kosten worden meegenomen?

Vervolgens moeten de werkelijke kosten voor de woningverbetering worden berekend. In dit verband is het van belang om vast te stellen welke werkzaamheden zien op het verbeteren van het woongenot en welke op onderhoud. Zie hoofdstuk 2.4 voor het onderscheid tussen woningverbetering en onderhoudswerkzaamheden. Het gaat hier om de werkelijke gemaakte kosten die betrekking hebben op de woningverbetering en dus niet op de kosten die zien op onderhouds-

werkzaamheden. De Huurcommissie neemt in principe de volgende kosten in de berekening mee:

- De aanneemsom voor het realiseren van de woningverbetering (inclusief meer- en minderwerk).
- De bijkomende kostenposten binnen de aanneemsom, zoals algemene bouwplaatskosten, algemene bedrijfskosten en materiaalprijsstijgingen, verzekeringen en kosten voor voorbereiding en toezicht.

Als de kosten (van een aanneemsom en de bijkomende kostenposten) zien op zowel woningverbeteringswerkzaamheden als onderhoudswerkzaamheden, worden slechts de kosten voor de woningverbeteringswerkzaamheden gebruikt voor de berekening.

Indien het gaat om kosten zonder btw dan wordt over het bedrag van de woningverbetering 21% btw bijgeteld, tenzij het arbeidskosten betreft ten aanzien van het isoleren van woningen. In dat geval wordt over het desbetreffende bedrag 9% bijgeteld.

3.1.2.2 Aanleveren facturen verbeteringskosten

De Huurcommissie kan alleen tot de totale verbeteringskosten komen indien facturen worden aangeleverd waaruit blijkt: hoe de kostenposten zijn opgebouwd, welke kosten op welke werkzaamheden (onderhoud, herstel van gebreken woningverbetering) betrekking hebben en op welk adres de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Indien dit wordt nagelaten dan worden de facturen buiten beschouwing gelaten. In dit verband kan gedacht worden aan de volgende stukken:

- een gesplitst overzicht van de investeringskosten voor onderhoud en de kosten voor woningverbetering (of voor het aanbrengen van gehandicapten voorzieningen);
- de facturen van de gemaakte verbeteringskosten (eventueel met begroting).

Indien slechts een totaaloverzicht van de investeringen of offertes van de werkzaamheden worden gestuurd, dan kunnen de werkelijke kosten niet worden vastgesteld en zal de Huurcommissie met zogenoemde eenheidsprijzen op basis van een daarvoor bestemd calculatieprogramma (ArchiCalc) werken.

3.1.3 Stap 3: In mindering brengen subsidie(s)

Als subsidie is verleend in het kader van de aangebrachte voorzieningen of toevoegingen dan kan de verhuurder slechts het niet-gesubsidieerde kostendeel aan de huurder doorberekenen. De subsidie wordt dan van de verbeteringskosten afgehaald.

Subsidies kunnen worden verleend in het geval van een woningverbetering ter verhoging van het woongenot. Het kan gaan om de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV Verduurzaming). In dat geval wordt de subsidie in mindering gebracht op de verbeteringskosten.

Indien voorzieningen zijn aangebracht ten behoeve van gehandicapten dan moet subsidie zijn verstrekt op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Deze subsidie zal dan in mindering worden gebracht op de verbeteringskosten.

3.1.4 Stap 4: Een hypothecaire lening berekenen van de verbeteringskosten

Vervolgens wordt een hypothecaire lening van de verbeteringskosten berekend op basis van annuïteit met inachtneming van een redelijke afschrijvingstermijn die geldt voor de verbetering. De annuïteit van de verbeteringskosten wordt per maand berekend, waarbij een berekening wordt gehanteerd die gebruikelijk is bij een annuïteitenhypothek. Hiermee wordt het redelijke huurverhogingsbedrag per maand berekend. De berekening vereist de volgende gegevens die hieronder nader worden toegelicht:

1. maandrente;
2. afschrijvingstermijn in maanden en;
3. verbeterkosten.

3.1.4.1 Maandrente

Voor het berekenen van de rentekosten per maand is een rentepercentage nodig. De Huurcommissie gebruikt hiervoor de rentepercentages die gelden bij de volgende hypotheekvorm:

- Obvion Basis Hypotheek
- annuïtair
- zonder NHG
- rentevaste periode van 10 jaar
- marktwaarde ≤ 101%

Voor de toepasselijke maandrente wordt gerekend met een gemiddeld rentepercentage over het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin de werkzaamheden voor woningverbetering zijn gestart. Er wordt dus gerekend met het gemiddelde rentepercentage voor een Obvion basis-hypotheek zonder nationale hypotheekgarantie met een rentevaste periode van 10 jaar over het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin de werkzaamheden voor woningverbetering zijn gestart.

Dit zijn de gemiddelde rentepercentages van eerdergenoemde hypotheekvorm van de afgelopen drie jaar en de daarbij behorende maandrente:¹⁶

Woningverbetering gestart	Rentepercentage voor berekening	Jaargemiddelde rentepercentage	Maandrente (jaargemiddelde / 12)
Tussen 1 januari 2021 en 1 januari 2022	Gemiddeld rentepercentage over 2020	1,89 %	0,1575 %
Tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023	Gemiddeld rentepercentage over 2021	1,69 %	0,1408 %
Tussen 1 januari 2023 en 1 januari 2024	Gemiddeld rentepercentage over 2022	3,84 %	0,320 %
Tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025	Gemiddeld rentepercentage over 2023	4,96 %	0,4133 %

3.1.4.2 Afschrijvingstermijn in maanden

Bij de berekening van het maandelijks redelijke huurverhogingsbedrag wordt gebruik gemaakt van een redelijke afschrijvingstermijn die geldt voor de desbetreffende verbetering. In de tabel hieronder staan de afschrijvingstermijnen die de Huurcommissie hanteert bij de genoemde woningverbeteringen. In beginsel gaat de Huurcommissie uit van de genoemde afschrijvingsstermijnen, tenzij de kwaliteit van het materiaal en uitvoeringsniveau leidt tot een ander oordeel.

¹⁶ Deze percentages worden door de Huurcommissie bijgehouden door raadpleging van de actuele rentepercentages op de website van Obvion: <https://www.obvion.nl/Hypotheekrente/Actuele-hypotheekrente-Obvion>.

Woningverbetering	Toelichting	Afschrijvings- termijn in jaren
CV		
Aanleggen van een niet aanwezige cv-installatie, al dan niet met combiketel.	Alle materiaal en loonkosten voor het plaatsen van de cv- ketel en expansievat.	15
	Totale kosten voor de cv-installatie en noodzakelijke voorzieningen zoals thermostaat, aanpassen van elektra, riolering en rookgasafvoer.	30
Collectieve cv-installatie vervangen door individuele cv-installatie	De verbeterkosten van de individuele installatie per woning uitrekenen en kosten voor het vervangen van de bestaande installatie, omgeslagen per woning, hierop in mindering brengen.	30
CV-ketel en (huur)geiser vervangen door combiketel	VR-ketel: de totale verbeterkosten voor een combiketel t.o.v. een VR-ketel zonder warmwaterdeel.	15
	HR-ketel: de totale verbeterkosten voor een HR-combi-ketel t.o.v. een VR-ketel zonder warmwaterdeel, o.a. de kosten voor aan- en afvoerleidingen, rookgasafvoer enz.	
CV-ketel vervangen door een HR-ketel	De verbeterkosten(materiaal- en loonkosten) t.o.v. een VR- ketel.	15
Alternatieve verwarming		
Aanleggen van een verwarmingssysteem op elektriciteit	De totale materiaal- en loonkosten voor het aanbrengen van verwarmingselementen, mits: <ul style="list-style-type: none"> • De verwarmingselementen samen de hoofdverwarming vormen. • De elementen naar aard en gebruik nagelvast aan het gebouw verbonden zijn. • Het verwarmingssysteem regelbaar is door een thermostaat. Bijvoorbeeld: elektrische radiatoren of infrarood panelen.	20
Isolatie en kozijnen		
Enkel glas vervangen door isolerende beglazing in bestaande kozijnen.	Alle materiaal- en loonkosten voor het plaatsen van de dubbele beglazing in bestaande kozijnen.	25
Aanbrengen van isolerende voorzieningen	Alle vormen van thermische isolatie, zoals bijvoorbeeld gevel-, spouw-, vloer-of dakisolatie.	25
Kozijnen met enkel glas vervangen door kozijnen met dubbel glas	Alle materiaal- en loonkosten voor het plaatsen van de dubbele beglazing.	25
	Vervanging oud door nieuw is onderhoud. Slechts als het huurgenot zal stijgen doordat er functionaliteiten worden toegevoegd, of omdat de afmetingen van de kozijnen worden vergroot, kan sprake zijn van woningverbetering	25
	Zijn kozijnen vervangen omdat deze niet geschikt waren voor dubbel glas, ondanks dat deze in goede staat waren, en is dubbel glas op uitdrukkelijk verzoek van huurder geplaatst, dan ook het vervangen van de kozijnen meetellen.	25
Ventilatieroosters	Het aanbrengen van ventilatieroosters, die er voorheen niet waren, in kozijnen is een woningverbetering, mits de afwezigheid ervan niet was te kwalificeren als gebrek	25

Woningverbetering	Toelichting	Afschrijvings- termijn in jaren
Sanitaire ruimten en -installaties		
Vervangen sanitair	Verbeterkosten voor het vervangen en uitbreiden van sanitair, tegels, kranen e.d. voor zover zij het woongenot verhogen. Bereken de kosten van de verbetering door de totale kosten te verminderen met de kosten voor het vervangen van de oude situatie.	25
Verhoging woongenot door aanleg bad- of douchegelegenheid	De totale kosten voor de nieuwe badkamer inclusief alle bouwkundige voorzieningen, mits de afwezigheid ervan geen gebrek was	25
Uitbreiden badkamer	Bij het vergroten van een bestaande badruimte de meerkosten t.o.v. het vervangen van bestaande situatie (de verbetering).	25
Vervangen keukeninstallatie	Verbeterkosten voor het vervangen en uitbreiden van de keuken voor zover zij het woongenot verhogen. Bereken de kosten van de verbetering door totale kosten te verminderen met de kosten voor het vervangen van de oude situatie.	15
Standaardpot vervangen door hangend toilet	Er kan bij het vervangen van een standaardpot door een hangend toilet sprake zijn van verbetering.	15
Geluidwering		
Geluidswerende maatregelen	De kosten voor geluidswerende voorzieningen in of aan de woonruimte.	25
Geluidsisolatie bij woning-splitsing	Een gedeelte van de vaak verplicht gestelde (vloer) isolatie bij woningsplitsing.	25
Installaties		
Vervangen en uitbreiden van elektrische installatie	Totale kosten berekenen, vervolgens verminderen met het vervangen van de bestaande groepen, bijvoorbeeld van 2 naar 5 groepen is 3/5 van totale kosten.	30
Aanbrengen liftinstallatie	Totale kosten omslaan per woning. Vervangen van bestaande lift is onderhoud. Bij woningen op de begane grond niet doorberekenen als de eigen entree is gelegen buiten de centrale hal. Komt de voordeur wel uit in de centrale hal, dan wel meetellen.	25
Mechanische ventilatie	Kosten voor een nieuw aangebrachte mechanische ventilatie inclusief aanpassingen, zoals het aanbrengen van toevoerroosters in buitenkozijnen of gevels, aan- en afvoerkanalen, koven etc.	15
Schotelantenne (centraal)	Een door verhuurder aangebrachte schotelantenne voor meerdere woningen wordt aangemerkt als zijnde onroerend en woningverbetering (nagelvast en er wordt meer geleverd).	15
Zonnepanelen	Zonnepanelen die onroerend van aard zijn worden gezien als een woningverbetering, mits de zonnepanelen voorheen niet aanwezig waren. Zonnepanelen die roerend van aard zijn worden niet gezien als een woningverbetering. Hiervoor kan de verhuurder via de servicekosten een gebruiksvergoeding bij de huurder in rekening brengen.	15

Woningverbetering	Toelichting	Afschrijvings- termijn in jaren
Diverse werkzaamheden		
Totaal renovatie	Hierbij kan sprake zijn van samenloop: een ingrijpende verbouwing met zowel verbetering als (groot) onderhoud. In dat geval komen alleen de verbeteringswerkzaamheden in aanmerking voor huurverhoging.	25
Balkon vervangen	Het vergroten van het balkon is woningverbetering. Vervangen door een even groot balkon is, ongeacht het materiaalgebruik, geen verbetering.	25
	Bij het vervangen door een groter balkon de meerkosten t.o.v. vervangen van het bestaande balkon uitrekenen (de verbetering).	25
Update casco en uitbreiding	Een uitbreiding van de nuttige vloeroppervlakte van vertrekken, door interne verbouwing, en zgn updaten van het casco, door comfort/indeling vergelijkbaar met nieuwbouw. Bereken een aantal procenten van de totale kosten, verminderd met het bedrag dat al voor het berekenen van de individuele verbeteringen is meege-nomen.	25

3.1.4.3 Verbeteringskosten

Voor de berekening zijn de totale kosten voor de woningverbetering nodig, exclusief de kosten voor het onderhoud. Voor meer informatie over het uitrekenen van de totale verbeteringskosten zie paragraaf 3.1.1 t/m 3.1.3. De verleende subsidies moeten van de verbeteringskosten worden afgehaald.

Bij verbeteringen aan gemeenschappelijke voorzieningen wordt op het eindbedrag een verdeel-sleutel toegepast naar rato van het aantal wooneenheden. Het kan zijn dat bij een vereniging van eigenaren een andere verdeelsleutel aangehouden wordt. In die gevallen kan deze mogelijk aangehouden worden afhankelijk van het type verbetering.

3.1.4.4 Rekenvoorbeeld woningverbetering

Stel: in een woning is een nieuwe mechanische ventilatie aangebracht, waarbij tevens toevoer-roosters zijn geplaatst. De totale verbeteringskosten van deze woningverbetering zijn € 2.210,00. Subsidie is niet verleend voor deze verbetering. De werkzaamheden zijn aangevangen op 12 mei 2022 en afgerond op 1 juni 2022. Om het redelijke huurverhogingsbedrag te berekenen zijn de volgende gegevens nodig:

1. Maandrente is 0,141 % (de werkzaamheden zijn in 2022 gestart waardoor gekeken moet worden naar het gemiddelde rentepercentage over het jaar 2021).
2. Afschrijvingstermijn in maanden is 180 (voor aanbrengen mechanische ventilatie geldt een termijn van 15 jaar wat neerkomt op 180 maanden).
3. Totale verbeteringskosten zijn € 2.210,00.

Uit de berekening volgt dat het redelijke huurverhogingsbedrag maximaal € 13,91 mag zijn:

Totale verbeterkosten, exclusief subsidies:	2.210
Maandrente:	0,141%
Afschrijvingstermijn in maanden:	180
Redelijke maandelijkse huurverhoging:	€ 13,91

3.1.5 Stap 5: Beoordelen redelijkheid voorgestelde huurverhoging

Als het redelijke huurverhogingsbedrag volgens bovenstaande rekenmethode is berekend dan wordt beoordeeld of de voorgestelde huurverhoging per maand hoger of lager is dan de berekende redelijke verbeteringskosten per maand. Indien het voorgestelde huurverhogingsbedrag hoger is dan de berekende redelijke verbeteringskosten dan is de huurverhoging niet redelijk. In dit geval spreekt de Huurcommissie uit wat wel redelijk is, zijnde het maximale redelijke huurverhogingsbedrag dat door de Huurcommissie op basis van eerdergenoemde rekenmethode is vastgesteld. Indien het voorgestelde huurverhogingsbedrag lager is dan de berekende redelijke verbeteringskosten dan is de huurverhoging wel redelijk.

3.2 Toetsing huurprijsgrens woningwaarderingstelsel

Nadat is getoetst of het bedrag van de huurverhoging na woningverbetering redelijk is, toetst de Huurcommissie of de huurprijs na woningverbetering niet boven de maximale huurprijsgrens uitstijgt. Het woningwaarderingstelsel is daarom van toepassing op deze procedure. Dit geldt niet bij een huurverhoging in de vrije sector. In dit verband stelt de Huurcommissie een voorbereidend onderzoek in over de woningkwaliteit, waarbij een puntentelling wordt opgemaakt om de maximale redelijke huur te bepalen. In het beleidsboek woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte staat verder uitgewerkt hoe een puntentelling wordt opgemaakt.

Indien de huurprijs na huurverhoging leidt tot een bedrag dat hoger is dan de maximale huurprijsgrens, dan is het verhogingsbedrag niet redelijk voor zover de maximale huurprijsgrens wordt overschreden. Ligt de geldende huurprijs op of in de buurt van het maximale niveau, dan zou dat kunnen betekenen dat het niet of slechts in beperkte mate mogelijk zou zijn om de kosten van de voorzieningen in de huurprijs door te berekenen. Indien de geldende huurprijs al boven het maximale niveau zit dan heeft dit de consequentie dat de huurverhoging na woningverbetering niet doorgevoerd kan worden.

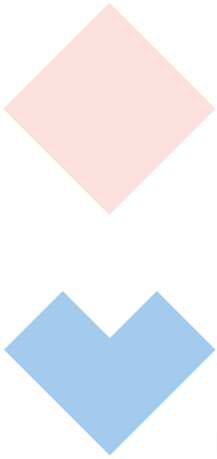
Voorbeeld:

Huurder X huurt een appartement in Eindhoven. De (kale) huurprijs bedraagt € 650,00. Hij ontvangt een brief van de verhuurder met een aankondiging dat de huur wegens woningverbetering wordt verhoogd met € 20. Volgens de rekenmethode van de Huurcommissie is € 25,00 per maand redelijk. Dit betekent dat voorgestelde huurverhoging redelijk is. Dit komt neer een huurprijs van € 670. Nadat de Huurcommissie heeft vastgesteld dat de huurverhoging na woningverbetering redelijk is, stelt de onderzoeker vast dat aan de woonruimte 120 kwaliteitspunten worden toegekend (€ 644,29: maximale huurprijs). De Huurcommissie oordeelt in dit geval dat de huurverhoging niet redelijk is, aangezien de geldende huurprijs van voor de woningverbetering al boven de maximale huurprijs ligt. De huurprijs wordt daarom vastgesteld op de geldende huurprijs van € 650,00.

3.2.1 Extra kwaliteitspunten woningwaardering

Voor de door verhuurder bestede kosten aan gehandicaptenvoorzieningen, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend in het woningwaarderingstelsel, voor zover de kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit. Zie voor een nadere toelichting het Beleidsboek Waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Voor veranderingen en toevoegingen kunnen in sommige gevallen ook extra kwaliteitspunten worden toegekend, indien sprake was van renovatie. Zie voor een nadere toelichting het Beleidsboek Waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.



Hoofdstuk 4 – Procedurele regels

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele regels bij de Huurcommissie ten aanzien van een verzoek op basis van artikel 7:255 BW dan wel artikel 7:255a BW.

4.1 Indieningstermijn

Indien partijen een geschil hebben over het bedrag van de verhoging na woningverbetering, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de woningverbetering, de Huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.¹⁷ Het verzoek moet schriftelijk worden ingediend en kan alleen worden ingediend als de werkzaamheden zijn voltooid (na de datum totstandkoming). Vanaf dat moment kan worden vastgesteld wat de door de verhuurder daadwerkelijk bestede kosten zijn.

Als het verzoek niet tijdig is ingediend, zal het verzoek niet-ontvankelijk worden verklaard met een uitspraak van de bestuursvoorzitter. Dit betekent dat de Huurcommissie geen inhoudelijk oordeel geeft over het ingediende verzoek.

4.1.1 Nadere uitleg indieningstermijn

De indieningstermijn verstrijkt aan het einde van de dag met hetzelfde dagnummer als de dag waarop de werkzaamheden tot stand zijn gekomen (zie paragraaf 4.2), drie maanden later. Indien de werkzaamheden tot stand zijn gekomen op 30 september, dan verstrijkt de termijn dus aan het einde van 30 december. Als de werkzaamheden tot stand zijn gekomen op 13 april, dan verstrijkt de termijn aan het einde van 13 juli.

Als de werkzaamheden tot stand zijn gekomen op 31 januari, 31 maart, 31 augustus, 29 november (als het daaropvolgende jaar geen schrikkeljaar is) of 30 november, dan telt deze maand meer dagen dan de maand waarin de termijn verstrijkt. In dat geval zal de termijn eindigen op het einde van de laatste dag van de maand, drie maanden later. Komen bijvoorbeeld de werkzaamheden op 30 november tot stand, dan loopt de termijn af aan het einde van 28 februari (of 29 februari in een schrikkeljaar).

Indien een termijn afloopt in het weekend (op een zaterdag of zondag) of op een erkende feestdag, dan wordt deze termijn verlengd tot en met de eerstvolgende gewone werkdag.¹⁸ De volgende dagen worden in de wet aangemerkt als algemeen erkende feestdagen: Nieuwjaarsdag, Tweede Paasdag, Hemelvaartsdag, Tweede Pinksterdag, Koningsdag, Bevrijdingsdag, beide Kerstdagen, Goede Vrijdag.

¹⁷ Artikel 7:255 lid 2 BW.

¹⁸ Artikel 1 Atw.

4.2 Datum totstandkoming

Onder datum van totstandkoming wordt verstaan de dag waarop de werkzaamheden klaar zijn. Dit is het moment dat huurder het genot heeft van de voorziening, nadat de verbeteringen zijn opgeleverd. Als bijvoorbeeld de werkzaamheden op 3 juli om 12.00 uur zijn afgerond en opgeleverd, dan is 3 juli de datum van totstandkoming. De datum van totstandkoming kan blijken uit: berichtgeving van verhuurder over wanneer de renovatiewerkzaamheden zijn voltooid, facturen met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden of andere stukken waaruit blijkt wanneer de renovatiewerkzaamheden zijn voltooid.

Bij de datum van totstandkoming moet onderscheid worden gemaakt tussen individueel aangebrachte verbeteringen aan één woonruimte en complexgewijze verbeteringen:

1. Bij verbeteringen aan één enkele woonruimte moet het verzoek aan de Huurcommissie worden gedaan binnen drie maanden, gerekend vanaf de dag waarop de verbeteringen in die woning tot stand zijn gekomen.
2. Bij complexgewijze verbeteringen moet het verzoek aan de Huurcommissie worden gedaan binnen drie maanden, gerekend vanaf de dag waarop de verbeteringen in de laatste woning van het complex waarop de werkzaamheden betrekking hebben tot stand zijn gekomen.

4.2.1 Nadere uitleg complexgewijze verbeteringen

Van een complexgewijze verbetering is sprake indien de verbetering ziet op tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen. Hierbij moet worden gedacht aan werkzaamheden die vanuit technisch oogpunt of doelmatigheid tezamen moeten worden uitgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan renovatie van fundamenteën, trappen en liften van een flat. Bij een verspreide ligging van woningen (bijvoorbeeld als deze bouwkundig niet met elkaar zijn verbonden) kan in beginsel niet worden gesproken van een bouwkundige eenheid.

4.3 Ingangsdatum huurverhoging

De ingangsdatum van de huurverhoging na woningverbetering is de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de verbeteringen tot stand zijn gekomen,¹⁹ tenzij de verhuurder een latere ingangsdatum voor de huurverhoging heeft voorgesteld.

4.4 Peildatum woningwaardering

De nieuwe huurprijs mag niet hoger zijn dan die welke bij toepassing van het woningwaarderingsstelsel als redelijk is aan te merken voor de woonruimte.²⁰ Voor de waardering van de kwaliteit van de woonruimte na woningverbetering, is de peildatum de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de verbeteringen tot stand zijn gekomen, tenzij de verhuurder een latere ingangsdatum voor de huurverhoging heeft voorgesteld. Deze toetsing zal niet plaatsvinden als het gaat om een huurovereenkomst met een geliberaliseerde huurprijs.

¹⁹ Artikel 15 lid 1 Uhw.

²⁰ Artikel 7:255 lid 1 BW.

4.5 Drempelbedrag

Het verzoek van de indiener zal door de Huurcommissie niet-ontvankelijk worden verklaard indien de voorgestelde huurprijswijziging een bedrag van minder dan € 3,00 per maand beloopt.²¹

4.6 Overeengekomen werkzaamheden

Partijen dienen vooraf tot overeenstemming te komen met betrekking tot de werkzaamheden die worden uitgevoerd. Als de werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd, gaat de Huurcommissie ervan uit dat de huurder toestemming heeft verleend. Als het gaat om renovatiewerkzaamheden in een complex (tien of meer woningen), kan de huurder verplicht worden gesteld hiermee in te stemmen, indien 70% (dan wel het percentage dat partijen in het huurcontract hebben afgesproken) of meer van de huurders met de werkzaamheden heeft ingestemd.²² Als het geschil tussen partijen niet uitsluitend ziet op de vraag of de huurverhoging redelijk is, maar (ook) op de uitvoering van de werkzaamheden zelf, dan is de Huurcommissie niet bevoegd om over dat gedeelte van het geschil een uitspraak te doen, aangezien de Huurcommissie slechts de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging mag beoordelen. Partijen kunnen bij geschillen over de uitvoering van de werkzaamheden naar de kantonrechter.

4.7 Afgesproken woningverbetering

De Huurcommissie is niet gebonden aan afspraken die partijen onderling hebben gemaakt waarbij zij werkzaamheden hebben aangemerkt als woningverbeteringen in de zin van artikel 7:255 of 7:255a BW. Het staat de Huurcommissie vrij om hiervan af te wijken.

4.8 Overeengekomen huurprijswijziging

Als partijen vooraf een huurprijswijziging zijn overeengekomen, kunnen partijen alsnog een verzoek indienen bij de Huurcommissie om de redelijkheid te toetsen. De huurverhoging mag namelijk niet hoger zijn dan de verbeteringskosten rechtvaardigen, zelfs niet indien partijen een hogere huurverhoging zijn overeengekomen.²³ Als de overeengekomen huurprijswijziging lager is dan de maximaal redelijke huurverhoging, dan zal de Huurcommissie oordelen dat de overeengekomen huurprijswijziging redelijk is. Als de overeengekomen huurprijswijziging hoger is dan de maximaal redelijke huurverhoging, dan zal de Huurcommissie oordelen dat de overeengekomen huurprijswijziging niet redelijk is voor zover hierdoor de maximaal redelijke huurverhoging wordt overschreden. De Huurcommissie zal dan het huurverhogingsbedrag vaststellen op het bedrag van de maximaal redelijke huurverhoging.

²¹ Artikel 9 lid 4 Uhw.

²² Artikel 7:220 lid 3 BW.

²³ Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 6, p. 55.



Huurcommissie