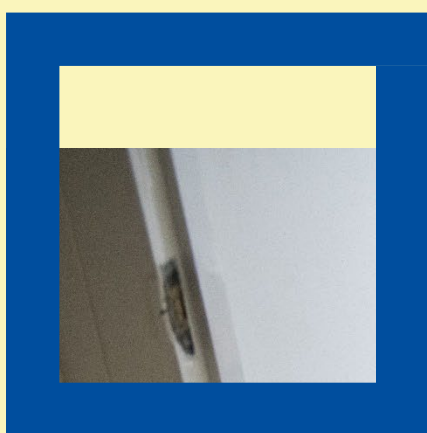


Beleidsboek Huurverhoging na woningverbetering

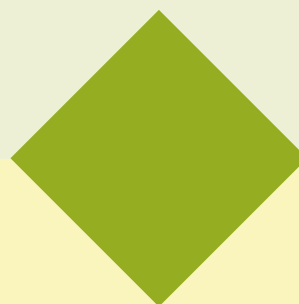


Bron: ANP



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders



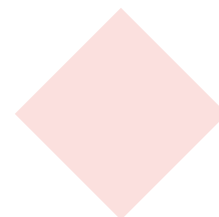
Voorwoord

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan, dat onder meer tot taak heeft uitspraak te doen over het mogelijke 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 2026 worden ingediend bij de Huurcommissie.

Het bestuur van de Huurcommissie,

Den Haag, 1 januari 2026



Versiebeheer

Publicatiedatum 1 januari 2026 Aanpassingen

Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 juli 2025. Het beleidsboek is op de onderstaande punten gewijzigd:

- Actualisatie van het gemiddelde rentepercentage in paragraaf 3.1.4.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 – Inleiding	6
Hoofdstuk 2 – Juridisch kader	7
2.1 Taak Huurcommissie	7
2.2 Uitleg verschillende huurcontracten: Wet betaalbare huur.....	8
2.2.1 Huurcontracten afgesloten voor 1 juli 2024 (lopende contracten).....	8
2.2.2 Huurcontracten afgesloten op of na 1 juli 2024 (nieuwe contracten)	9
2.3 Voorzieningen ten behoeve van gehandicapten.....	10
2.4 Woongenot verhogende veranderingen of toevoegingen (woningverbetering).....	10
2.4.1 Woningverbetering	10
2.4.2 Veranderingen of toevoegingen die roerend van aard zijn.....	12
2.4.3 Gebreken	12
2.4.4 Dringende werkzaamheden en overige werkzaamheden	12
2.4.5 Samenloop.....	13
2.5 Toetsingskader.....	14
Hoofdstuk 3 – Onderzoek en rekenmethode Huurcommissie	16
3.1 Rekenmethode redelijke huurverhoging	16
3.1.1 Stap 1: Beoordelen welke werkzaamheden als woningverbetering kwalificeren.....	16
3.1.2 Stap 2: Uitrekenen totale verbeteringskosten	17
3.1.3 Stap 3: In mindering brengen subsidie(s)	17
3.1.4 Stap 4: Een hypothecaire lening berekenen van de verbeteringskosten.....	18
3.1.5 Stap 5: Beoordelen redelijkheid voorgestelde huurverhoging	25
3.2 Toetsing huurprijsgrens woningwaardering.....	25
3.2.1 Extra kwaliteitspunten woningwaardering.....	26
Hoofdstuk 4 – Procedurele regels	27
4.1 Indieningstermijn	27
4.1.1 Nadere uitleg indieningstermijn	27
4.2 Datum totstandkoming werkzaamheden	28
4.2.1 Nadere uitleg complexgewijze verbeteringen	28
4.3 Ingangsdatum huurverhoging	28
4.3.1 Peildatum woningwaardering	29
4.4 Drempelbedrag	29
4.5 Overeengekomen werkzaamheden.....	29
4.6 Afgesproken woningverbetering	29
4.7 Overeengekomen huurprijswijziging	30

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. In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de taak en het toetsingskader van de Huurcommissie, en een toelichting van verschillende begrippen zoals het verschil tussen woningverbetering en onderhoud. Daarnaast staat er een uitleg over de Wet betaalbare huur en worden de procedurele verschillen beschreven tussen:

1. Huurcontracten afgesloten voor 1 juli 2024:
 - a. Sociale sector: aanvangshuurprijs¹ tot en met de liberalisatiegrens;
 - b. Vrije sector: aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens.

2. Huurcontracten afgesloten op of na 1 juli 2024:
 - a. Sociale sector: aanvangshuurprijs tot en met de socialehuurgrens;
 - b. Middensector: aanvangshuurprijs² tussen de sociale en de vrijesectorgrens;
 - c. Vrije sector: aanvangshuurprijs boven de vrijesectorgrens.³

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 de vereisten voor het indienen van een verzoek bij de Huurcommissie.

¹ Of een later verlaagde huurprijs.

² Of een later verlaagde huurprijs.

³ En waarvan de huurprijs is verlaagd naar een huurprijs lager dan de vrijesectorgrens. Zie art. 7:247 BW.

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 huurcontracten die zijn gesloten voor 1 juli 2024 (woningen in de sociale sector en de vrije sector) en huurcontracten die zijn gesloten op of na 1 juli 2024 (woningen in de sociale sector 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).⁴ Het gaat daarbij om door de verhuurder aangebrachte:

- a. voorzieningen 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 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.⁵ 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 hiervoor 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.⁶

⁴ Artikel 4 lid 2 sub d Uhw.

⁵ Artikel 15 lid 2 Uhw.

⁶ Artikel 15 Uhw.

Als het geschil tussen partijen niet uitsluitend ziet op de vraag of de huurverhoging redelijk is, maar (ook) op de uitvoering of het accepteren van de werkzaamheden (bijvoorbeeld als huurder niet akkoord is met het uitvoeren van de werkzaamheden of niet tevreden is over de manier waarop de werkzaamheden zijn uitgevoerd), 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. Als sprake is van ernstige gebreken, dan heeft de huurder wel de mogelijkheid om een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie starten (zie in dat kader het gebrekenboek van de Huurcommissie).

2.2 Uitleg verschillende huurcontracten: Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Voorheen werd de verhuur van woonruimte via de liberalisatiegrens opgedeeld in het gereguleerde segment (sociale sector) en het geliberaliseerde segment (vrije sector). De Wet betaalbare huur verdeelt huurcontracten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2024 in drie nieuwe segmenten: woningen in de sociale- midden- en vrije sector. Er ontstaan hierdoor twee nieuwe huurgrenzen: de sociale sectorgrens en de vrijesectorgrens.

Voor de sociale sector is de Wet betaalbare huur direct van toepassing. Voor woningen in de middensector en de vrije sector is de Wet betaalbare huur alleen van toepassing op huurcontracten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2024.⁷ Huurcontracten die voor 1 juli 2024 zijn afgesloten blijven in de vrije sector vallen, als de aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens ligt. Op deze contracten is de Wet betaalbare huur niet van toepassing.

Huurders en verhuurders uit elke sector hebben toegang tot de Huurcommissie om een huurverhoging na woningverbetering te laten beoordelen. Er gelden wel enkele procedurele verschillen. Onderstaand zijn deze verschillen nader uiteengezet.

2.2.1 Huurcontracten afgesloten voor 1 juli 2024 (lopende contracten)

Alle huurders en verhuurders die een huurcontract hebben afgesloten vóór 1 juli 2024 kunnen een procedure bij de Huurcommissie starten. Dat geldt zowel voor woningen in de sociale sector, zie artikel 7:255 BW) als voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs (woningen in de vrije sector, zie artikel 7:255a BW). Met ingang van 1 mei 2021 geldt voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs (lees: vrijesectorwoning) namelijk dezelfde regeling om de huurprijs te verhogen na woningverbetering zoals voor niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten (lees: sociale huurwoning).⁸ 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.⁹ De Huurcommissie zal hierbij op gelijke wijze oordelen zoals bij verzoeken op grond van artikel 7:255 BW, met uitzondering

⁷ Huurders met een huurcontract welke voor 1 juli 2024 is gesloten en met een huurprijs boven de liberalisatiegrens / sociale- of vrijesectorgrens, , maar met een kwaliteit die eigenlijk onder de socialehuurgrensligt, kunnen na één jaar na de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur een verzoek ex artikel 7:254 BW indienen om op basis van het aantal kwaliteitspunten de huurprijs en de bijbehorende sector te laten wijzigen.

⁸ Stb. 2021, 194.

⁹ Artikel 15a Uhw; artikel 7:255a BW.

van de toetsing aan de maximale huurprijsgrens op grond van het woningwaarderingsstelsel, aangezien er geen huurprijsgrens is voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs.

2.2.2 Huurcontracten afgesloten op of na 1 juli 2024 (nieuwe contracten)

De Wet betaalbare huur is van toepassing op alle huurcontracten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2024. Alle huurders en verhuurders van huurcontracten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2024 kunnen een procedure bij de Huurcommissie starten. Daarbij bestaan de volgende procedurele verschillen tussen woningen in de sociale sector en de middensector (samen het nieuwe gereguleerde segment) en de vrije sector.

Sociale sector en middensector

Woningen in de sociale sector zijn woningen met een aanvangshuurprijs¹⁰ tot en met de liberalisatiegrens. Woningen in de middensector zijn woningen met een aanvangshuurprijs¹¹ tussen de sociale- en vrijesectorhuurgrens. Huurders en verhuurders van woningen in de sociale sector en middensector kunnen op basis van art. 7:255 BW binnen drie maanden na totstandkoming van de werkzaamheden een verzoek bij de Huurcommissie indienen. Dit is gelijk aan de procedure zoals die al gold voor de sociale sector. In deze procedure zal de Huurcommissie de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging na woningverbetering en de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingsstelsel beoordelen.

Vrije sector

Woningen in de vrije sector zijn woningen met een aanvangshuurprijs boven de vrijesectorgrens.¹² Huurders en verhuurders van woningen in de vrije sector kunnen op basis van art. 7:255a BW binnen drie maanden na totstandkoming van de werkzaamheden een verzoek bij de Huurcommissie indienen. Dit is gelijk aan de procedure zoals die al gold voor de vrije sector. In deze procedure zal de Huurcommissie de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging na woningverbetering beoordelen. In tegenstelling tot de sociale- en middensector zal de Huurcommissie in de vrije sector niet de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingsstelsel beoordelen (de huurprijsgrens is namelijk niet van toepassing in de vrije sector).

Onzelfstandige woningen

Een onzelfstandige woning kan, ongeacht de huurprijs of het aantal punten, niet als een woning in de vrije sector worden aangemerkt. Een onzelfstandige woning valt namelijk automatisch in de sociale sector.¹³

¹⁰ Of een later verlaagde huurprijs.

¹¹ Of een later verlaagde huurprijs.

¹² En waarvan de huurprijs niet is verlaagd naar een huurprijs lager dan de vrijesectorgrens. Zie art. 7:247 BW.

¹³ Stb. 2021, 194.

2.3 Voorzieningen ten behoeve van gehandicapten

Gehandicaptenvoorzieningen zijn 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.¹⁴

Indien de verhuurder in dit kader kosten heeft gemaakt, kan de verhuurder 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 (behalve als het gaat om een woning met een geliberaliseerde huurprijs, aangezien er geen huurprijsgrens is voor deze woningen). Zie voor meer informatie over het woningwaarderingstelsel het beleidsboek Waarderingstelsel (on-)zelfstandige woonruimte.

2.4 Woongenot verhogende veranderingen of toevoegingen (woningverbetering)

Veranderingen of toevoegingen zijn werkzaamheden 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.¹⁵ 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.

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.¹⁶ Het gaat dus om een 'vernieuwing door verandering of toevoeging', waardoor het woongenot

¹⁴ Artikel 15a Uhw; artikel 7:255a BW.

¹⁵ Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 6, p. 55.

¹⁶ Artikel 7:220 lid 2 BW; HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726 (Loth/Portaal).

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 en 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: het toilet en de wastafel van de badkamer zijn 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'), of 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 niet doorberekenen in de kale huurprijs. Onder (kale) 'huurprijs' wordt verstaan: 'de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte'.¹⁷

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.¹⁸ Dit zijn werkzaamheden die zijn gericht op herstel van schade of het voorkomen van schade, bijvoorbeeld het opheffen of voorkomen van gebreken.¹⁹

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).

¹⁷ Artikel 7:237 lid 2 BW.

¹⁸ 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.

¹⁹ *Kamerstukken II 1997/98*, 26089, nr. 3, p. 30.

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:

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

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 worden gedacht 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: 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 woningwaarderingstelsel (niet van toepassing bij artikel 7:255a BW: de vrije sector, zie paragraaf 2.2).

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.²⁰ 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.²¹ De huurverhoging mag niet hoger zijn dan de verbeteringskosten rechtvaardigen. Zie voor een nadere uitwerking hoofdstuk 3.

Stap 3: Toetsing maximale huurprijs woningwaarderingstelsel

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 woningwaarderingstelsel toetsen of de verhoogde huurprijs onder de maximale huurprijs van de desbetreffende woning blijft.²² Daarbij maakt de Huurcommissie gebruik van het beleidsboek Waarderingsstelsel (on-)zelfstandige woonruimte. 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 betekent 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.²³ Stap 3 is alleen van toepassing op woningen in de sociale sector of woningen in de middensector (waarvan het huurcontract is afgesloten op of na 1 juli 2024). Stap 3 is niet van toepassing als het gaat om een woning met een geliberaliseerde huurprijs (vrije sector) of een woning

²⁰ Artikel 15 Uhw.

²¹ Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 6, p. 55.

²² Artikel 7:255 lid 1 BW, artikel 15 lid 2 juncto artikel 10 lid 1 Uhw.

²³ Artikel 15 lid 2 juncto artikel 13 lid 4 Uhw.

boven de vrijesectorgrens (bij contracten afgesloten op of na 1 juli 2024). Zie voor een nadere toelichting over het woningwaarderingstelsel het beleidsboek Waarderingsstelsel (onzelfstandige woonruimte).

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, indien sprake is van een woning in de sociale sector of een woning in de middensector (waarvan het huurcontract is afgesloten op of na 1 juli 2024), getoetst of de huurprijs na woningverbetering niet boven de maximale huurprijsgrens uitstijgt. Dit aspect wordt in paragraaf 3.2 nader uiteengezet. Dit aspect van de toetsing is niet van toepassing als sprake is van een woning in de vrije sector of een woning uit de vrije sector (zie paragraaf 2.2).

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

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

1. De aanneemsom voor het realiseren van de woningverbetering (inclusief meer- en minderwerk).
2. 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.

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:

1. een gesplitst overzicht van de investeringskosten voor onderhoud en de kosten voor woningverbetering (of voor het aanbrengen van gehandicapten voorzieningen);
2. 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 zogenoemde eenheidsprijzen toepassen, op basis van een daarvoor bestemd calculatieprogramma (te weten ArchiCalc).

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.

Indien voorzieningen zijn aangebracht ten behoeve van gehandicapten dan moet subsidie zijn verstrekt op grond van enige wettelijke regeling, zoals 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 en 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 annuïteitenhypothecaire. 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.

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 \leq 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 basishypothecaire 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.²⁴

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 %
Tussen 1 januari 2025 en 1 januari 2026	Gemiddeld rentepercentage over 2024	4,48 %	0,3733 %

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 voor werkzaamheden die mogelijk (afhankelijk van de omstandigheden van het geval) kwalificeren als woningverbetering (zie ook paragraaf 2.4). In beginsel gaat de Huurcommissie uit van de genoemde afschrijvingstermijnen, tenzij de kwaliteit van het materiaal en uitvoeringsniveau leidt tot een ander oordeel.

²⁴ 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>.

Mogelijke 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. 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.	15
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. 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 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

Mogelijke Woningverbetering	Toelichting	Afschrijvingstermijn 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 (alleen de verbeteringswerkzaamheden komen in aanmerking voor huurverhoging).	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	Totale kosten berekenen, vervolgens verminderen met het vervangen van de	30

elektrische installatie	bestaande groepen, bijvoorbeeld van 2 naar 5 groepen is 3/5 van totale kosten.	
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

Mogelijke 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 meegenomen.	25

Verbeteringskosten

Voor de berekening zijn de totale kosten van 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 verdeelsleutel 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.

Rekenvoorbeeld woningverbetering

Stel: in een woning is een nieuwe mechanische ventilatie aangebracht, waarbij tevens toevoerroosters 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:²⁵

Totale verbeterkosten, exclusief subsidies:	2.210
Maandrente:	0,141%
Afschrijvingstermijn in maanden:	180
Redelijke 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

Indien sprake is van een woning in de sociale sector of een woning in de middensector (waarvan het huurcontract is gesloten op of na 1 juli 2024), dan toetst de Huurcommissie als laatste stap of de huurprijs na woningverbetering niet boven de maximale huurprijsgrens uitstijgt. Hierbij maakt de Huurcommissie gebruik van het beleidsboek Waarderingsstelsel (on-)zelfstandige woonruimte. Deze stap is niet van toepassing bij een huurverhoging in de vrije sector (zie paragraaf 2.2 voor een toelichting van deze begrippen).

Om vast te stellen of de huurprijs na woningverbetering wel of niet uitkomt boven de maximale huurprijsgrens, voert de Huurcommissie een onderzoek uit naar de woningkwaliteit, waarbij een puntentelling wordt opgemaakt om de maximale redelijke huur

²⁵ Voor de berekening wordt de Excel -BET formule gebruikt.

te bepalen. In het Beleidsboek Woningwaarderingssysteem (on-)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 het gedeelte dat 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 zou op basis van de verbeteringskosten een bedrag van € 25,00 per maand redelijk zijn. Dit betekent dat voorgestelde huurverhoging op zichzelf redelijk is, gelet op de verbeteringskosten. Dit zou neerkomen op een huurprijs van € 670. Vervolgens stelt de onderzoeker vast dat de maximale huurprijs op basis van de puntentelling € 644,29 bedraagt. De Huurcommissie oordeelt daarom in dit geval dat de huurverhoging niet redelijk is, aangezien de geldende huurprijs van voor de woningverbetering al boven de maximale huurprijs op basis van de puntentelling 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 woningwaarderingssysteem, voor zover de kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit. Zie voor een nadere toelichting het beleidsboek Waarderingssysteem zelfstandige woonruimte. Voor veranderingen en toevoegingen kunnen in sommige gevallen ook extra kwaliteitspunten worden toegekend. Zie voor een nadere toelichting het beleidsboek Waarderingssysteem zelfstandige woonruimte.

Verduurzamingsmaatregelen die leiden tot een beter energieprestatiecertificaat, waardoor de huurprijs boven het in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag uitstijgt (de vrijesectorgrens), hebben niet tot gevolg dat huurder zijn middenhuurbescherming verliest.²⁶ De middenhuurbescherming blijft van toepassing zolang de huurovereenkomst standhoudt.

²⁶ Art. 15b Uhw.

Hoofdstuk 4 – Procedurele regels

In dit hoofdstuk staan de procedurele regels die bij de Huurcommissie gelden ten aanzien van een verzoek op basis van artikel 7:255 BW en artikel 7:255a BW.

4.1 Indieningstermijn

Indien partijen een geschil hebben over het bedrag van de huurprijsverhoging na woningverbetering, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de woningverbetering, de Huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.²⁷ 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. 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.²⁸ Indien de werkzaamheden tot stand zijn gekomen op 30 september, dan verstrijkt de termijn dus aan het einde van 30 december (om 24.00 uur). Als de werkzaamheden tot stand zijn gekomen op 13 april, dan verstrijkt de termijn aan het einde van 13 juli (om 24.00 uur).²⁹

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.³⁰ De volgende dagen worden in de wet aangemerkt als algemeen erkende feestdagen: Nieuwjaarsdag, Tweede Paasdag, Hemelvaartsdag, Tweede Pinksterdag, Koningsdag, Bevrijdingsdag, beide Kerstdagen, Goede Vrijdag.

²⁷ Artikel 7:255 lid 2 BW.

²⁸ HR 1 september 2017, ECLI:NL:HR:2017:2225, r.o. 3.4.3.

²⁹ Sommige maanden zijn korter dan andere. Zo is februari korter dan november. Als de termijn afloopt in een maand die niet hetzelfde dagnummer kent als het dagnummer waarop de werkzaamheden tot stand waren gekomen, dan eindigt de termijn op (het einde van) de laatste dag van de maand waarin de termijn afloopt. Komen de werkzaamheden bijvoorbeeld op 30 november tot stand, dan loopt de termijn af aan het einde van 28 februari (of 29 februari in een schrikkeljaar). Zie HR 1 september 2017,

³⁰ Artikel 1 Atw.

4.2 Datum totstandkoming werkzaamheden

Onder datum totstandkoming werkzaamheden 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 bijvoorbeeld berichtgeving van de 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 fundamenteen, 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,³¹ tenzij de verhuurder een latere ingangsdatum voor de huurverhoging heeft voorgesteld. Als bijvoorbeeld de werkzaamheden op 20 juli tot stand zijn gekomen, dan is 1 augustus de ingangsdatum.

³¹ Artikel 15 lid 1 Uhw.

4.3.1 Peildatum woningwaardering

De nieuwe huurprijs mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel.³² De peildatum hierbij is 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 (vrije sector) of om een woning uit de vrije sector (zie paragraaf 2.2 voor een toelichting van deze begrippen).

4.4 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 belooft.³³

4.5 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.³⁴ Als het geschil tussen partijen niet uitsluitend ziet op de vraag of de huurverhoging redelijk is, maar (ook) op de uitvoering of het accepteren van de werkzaamheden (bijvoorbeeld als huurder niet akkoord is met de werkzaamheden of niet tevreden is over de uitvoering van de werkzaamheden), 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. Als sprake is van ernstige gebreken, dan kan huurder een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie starten (zie in dat kader het gebrekenboek van de Huurcommissie).

4.6 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.

³² Artikel 7:255 lid 1 BW.

³³ Artikel 9 lid 4 Uhw.

³⁴ Artikel 7:220 lid 3 BW.

4.7 Overeengekomen huurprijswijziging

Als partijen vooraf een bedrag voor de huurprijswijziging zijn overeengekomen, kunnen partijen alsnog een verzoek indienen bij de Huurcommissie om de redelijkheid van de overeengekomen huurprijswijziging te toetsen. De huurverhoging mag namelijk niet hoger zijn dan de verbeteringskosten rechtvaardigen, zelfs niet indien partijen een hogere huurverhoging zijn overeengekomen.³⁵ 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.

³⁵ Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 6, p. 55.

