

Inleiding

Het is enige tijd betrekkelijk stil geweest op de huurdersmarkt. Maar dat is dit jaar anders. Hierna vindt u kort samengevat de belangrijkste ontwikkelingen.

Oneerlijke indexeringsclausule woonruimte

Huurverhogingsbedingen in contracten tussen (professionele) verhuurders en huurders die uitgaan van een inflatiecorrectie (CPI) plus een opslagpercentage zijn op grond van Europees recht oneerlijk. Het opslagpercentage is niet transparant, onduidelijk en de huurder heeft bij een dergelijke verhoging niet een reële mogelijkheid om de huurovereenkomst (daadwerkelijk) te beëindigen. Daarom is in enkele rechtszaken het hele indexeringsbeding nietig verklaard. Dus niet alleen het opslagpercentage. Huurders kunnen de indexering die ten onrechte in rekening is gebracht over een reeks van jaren verrekenen met hun maandhuur. Grote verhuurders vrezen miljoenschade als dit oordeel tot in de hoogste instantie standhoudt. Verhuurders doen er verstandig aan geen indexeringsclausule met een opslagpercentage meer te hanteren. Voor huurders is dit de kans om in het verleden doorgevoerde huurverhogingen ongedaan te maken. Overigens is op grond van een wettelijke regeling de maximale huurstijging in de vrije sector in 2024 maximaal 5,5% (ongeacht contractuele afspraken).

Tijdelijke verhuur woonruimte na 1 juli 2024 niet meer mogelijk

Verhuur voor maximaal 2 of 5 jaar - afhankelijk van de aan te bieden woonruimte - is voor verhuurders aantrekkelijk: geen langdurige bescherming van de huurder en de mogelijkheid om met nieuwe huurders hogere huurprijzen af te spreken. Maar vanaf 1 juli 2024 komt hierin verandering, want dan is alleen nog verhuur voor onbepaalde tijd mogelijk. Een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar is dan alleen nog mogelijk voor (zeer) beperkte specifieke doelgroepen.

Wet goed verhuurderschap

Per 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Een verhuurder/verhuurbemiddelaar van woonruimte is verplicht om nieuwe huurders te wijzen op hun rechten en plichten bij het aangaan van nieuwe huurcontracten. Zo moet er duidelijkheid bestaan over de vaststelling en berekening van de servicekosten. Ook moeten huurders worden geïnformeerd over het bestaan van verschillende soorten huurovereenkomsten en de mogelijkheid om vragen voor te leggen aan de Huurcommissie of de kantonrechter. Uiterlijk op 1 juli 2024 moet de informatie aan bestaande huurders schriftelijk zijn verstrekt. Bovendien is de verhuurder/verhuurbemiddelaar verplicht om zich in de selectieprocedure te onthouden van elke vorm van discriminatie – het maken van ongerechtvaardigd onderscheid – richting huurders of woningzoekenden.

Wet betaalbare huur

Deze wet introduceert een categorie woonruimte die tussen de huidige gereguleerde (sociale) woonruimte en de geliberaliseerde woonruimte valt: de middeldure woonruimte. Hierdoor moet woonruimte meer betaalbaar worden. Met middeldure woonruimte wordt bedoeld de zelfstandige woonruimte die op grond van de puntentoekenning uit het Woningwaarderingstelsel (WWS) overeenkomt met een maximaal toegestane huurprijs tussen € 879,66 (de liberalisatiegrens per 1 januari 2024) en € 1.157,95 per maand (de maximale huurprijsgrens voor 186 punten per 1 juli 2024) óf als een aanvangshuurprijs is overeengekomen die ligt tussen deze bedragen. Voor deze nieuwe categorie woonruimte gelden in beginsel dezelfde huurprijsregels als voor de huidige gereguleerde woonruimte. De Tweede Kamer heeft de wet eind april 2024 aangenomen. De beoogde inwerkingtreding per 1 juli 2024 wordt waarschijnlijk niet gehaald, omdat het wetsvoorstel mogelijk niet tijdig is aangenomen door de Eerste Kamer.

Meer informatie

Wilt u meer weten over een of meer van bovenstaande wijzigingen in het huurrecht. Neem dan contact met ons op. We helpen u graag verder.