

# HUURRECHT

Nieuwsbrief over huurrecht



Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date  
– onderdeel van Rendement Uitgeverij BV

Conradstraat 18  
3013 AP Rotterdam  
E-mail: [redactie@futd.nl](mailto:redactie@futd.nl)

## Eindredacteur

Mw. mr. A.M. Kloosterman  
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman  
Opleiding en Advies Huurrecht

## Redacteuren

Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen  
SDWW Advocaten te Hoofddorp  
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen  
Staedion  
Mr. R.M. Goeman  
VBTM advocaten te Rotterdam  
Mr. A. Çapkurt  
VBTM advocaten te Rotterdam  
Mw. mr. C.V. van Enckevort  
Woningstichting Rochdale  
Mr. D.L. van Praag  
NGNB advocaten te Amsterdam  
Mr. S. Baggen  
NGNB advocaten te Amsterdam

## Abonnementenadministratie:

Rendement Uitgeverij BV  
Postbus 27020  
3003 LA Rotterdam  
Telefoon: (010) 243 39 33  
E-mail: [info@rendement.nl](mailto:info@rendement.nl)

## Abonnementen

Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnements-periode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op [www.rendement.nl/av](http://www.rendement.nl/av).

## ISSN 1380-6254

Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

[www.futd.nl](http://www.futd.nl)

© Rendement Uitgeverij BV 2024

24<sup>e</sup> jaargang | 13 december 2024 | nummer 6

## In dit nummer

### KORT NIEUWS

	2
Wijzingen huurtoeslag	2
Wetswijziging servicekosten	2
Bedragen 2025	2
Een puntentelling is vanaf 1 januari 2025 verplicht bij elk nieuw huurcontract	3
Hoge Raad geeft duidelijkheid over huurprijswijzigingen in vrije sector	3

### JURISPRUDENTIE WOONRUIMTE

Loden waterleidingen en huurwoningen: een update <i>Mr. C.V. van Enckevort</i>	4
Hoofdverblijf - toezicht op de woning en passende maatregelen <i>Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen</i>	6

Wie moet de ZAV-schutting onderhouden? <i>Mw. mr. A. Çapkurt</i>	8
---	---

### JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Huurovereenkomst gaat in - ook als de buitenruimte nog niet af is <i>Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen</i>	10
Huurverlaging bij parkeergarage met gebreken <i>Mr. S. Baggen</i>	12

### VRAAG EN ANTWOORD

Het verschil tussen contractuele huur en medehuur <i>Mw. mr. A.M. Kloosterman</i>	14
--	----

Dit nummer bevat de artikelen **2024-0054 t/m 2024-0064**

Follow us:



Follow us:



Follow us:



## KORT NIEUWS

### Wijzingen huurtoeslag

2024-0054

**Het kabinet gaat de voorwaarden voor de huurtoeslag aanpassen. Vanaf 2026 is huurtoeslag ook mogelijk bij een huur boven de liberalisatiegrens. Verder krijgen jongeren vanaf 21 jaar volledig recht op huurtoeslag.**

#### Vanaf 2025

In 2025 verdwijnt het verschil in huurtoeslag tussen ouderen en niet-ouderen. Huishoudens onder de AOW-leeftijd krijgen een hogere vergoeding als zij een hogere huur betalen. De andere ontvangers van huurtoeslag kregen deze vergoeding al. Een andere aanpassing is dat huurders meer toeslag overhouden als ze meer gaan verdienen. De huurtoeslag wordt minder snel afgebouwd bij een stijgend inkomen.

#### Vanaf 2026

Huurders met een hoge huur (boven de € 879,66 in 2024) krijgen vanaf 2026 recht op huurtoeslag. Deze huurders krijgen dat nu niet omdat hun huur boven de liberalisatiegrens ligt. Na de wetsinvoering kunnen zij, net als huurders van een sociale (gereguleerde) huurwoning,

huurtoeslag aanvragen over het huurdeel tot € 879,66 (bedrag 2024). Dat wordt mogelijk door het vervallen van de maximum huurgrenzen als voorwaarde voor het recht op huurtoeslag. Jongeren krijgen eerder recht op volledige huurtoeslag, al vanaf 21 jaar. Dit krijgen ze nu pas vanaf 23 jaar. Deze nieuwe leeftijdsgrens is gelijk aan die van het wettelijk minimumloon. Jongeren onder de 21 jaar kunnen ook huurtoeslag krijgen als hun huur hoger is dan € 454,47. Ze krijgen dan huurtoeslag over het huurdeel tot € 454,57. In 2026 vervalt de huurtoeslag voor vier soorten servicekosten. Bewoners van appartementen betalen soms kosten voor gemeenschappelijke diensten in appartementsgebouwen. Bijvoorbeeld voor schoonmaak en energie van gemeenschappelijke ruimtes zoals de lift of een galerij, en de werkzaamheden van een huismeester. Deze vier soorten servicekosten tellen nu mee voor de 'rekenuur' bij de huurtoeslag. Dat gaat in 2026 veranderen.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2024/11/11/factsheet-vereenvoudiging-van-de-huurtoeslag>

### Wetswijziging servicekosten

2024-0055

**Verhuurders en huurders krijgen meer duidelijkheid over wat er wel en niet onder servicekosten valt. Daar moet een nieuwe limitatieve lijst met toegestane servicekosten voor zorgen.**

Kosten voor het gebruik van een fitnessruimte of zwembad zijn bijvoorbeeld geen servicekosten. Minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) wil hiervoor het Burgerlijk Wetboek (BW) aanpassen. De nieuwe regels gaan naar verwachting in 2025 in. Belangrijke wijzigingen zijn de invoering van een limitatieve lijst van toegestane servicekosten in het Besluit servicekosten en expliciete vastlegging

in het Burgerlijk Wetboek dat servicekosten alleen daadwerkelijke kosten mogen zijn, met een redelijke vergoeding. Daarnaast krijgt de Huurcommissie meer bevoegdheden. Zij mag straks het voorschotbedrag voor alle servicekosten toetsen, waar dit nu alleen geldt voor nutsvoorzieningen met een individuele meter. Deze aanpassingen moeten leiden tot meer duidelijk, tot vermindering van geschillen en tot vereenvoudiging van de handhaving.

Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/11/07/duidelijke-regels-over-servicekosten-naar-tweede-kamer>

### Bedragen 2025

2024-0056

**De bedragen voor de maximale huurprijsgrenzen, de WOZ-waarden in het woningwaarderingstelsel (WWS), de bovengrens voor sociale huur en de liberalisatiegrens voor 2025 zijn bekend.**

#### Sociale huurwoningen in 2025

De grens voor nieuwe verhuring van een sociale huurwoning (DEAB) wordt € 900,07. Dat komt overeen met 143 punten.

#### Middenhuur

Huurcontracten die op of na 1 januari 2025 beginnen, vallen onder gereguleerde middenhuur als ze:

- een huurprijs hebben die hoger is dan € 900,07 en tenminste 144 WWS-punten,
- en een huur hebben die niet hoger is dan € 1.184,82 en maximaal 186 punten (liberalisatiegrens 2025).

#### Liberalisatiegrens 2025

Sinds 1 juli 2024 is de liberalisatiegrens voor zelfstandige woningen gelijk aan de maximale huurprijsgrens

bij 186 punten. Dit betekent dat de liberalisatiegrens voor nieuwe verhuringen in 2025 € 1.184,82 per maand is.

De beginhuurprijs bepaalt of een huurcontract geliberaliseerd is; niet de huidige huurprijs.

De beginhuurprijs is de huurprijs die op de ingangsdatum van het huurcontract geldt. Als de beginhuur hoger is dan de toen geldende liberalisatiegrens, valt het contract onder de vrije sector.

### **Inkomensgrenzen voor woningtoewijzing**

Woningcorporaties moeten zich bij het toewijzen van hun sociale huurwoningen (DAEB-woningen) houden aan een aantal regels, waaronder de maximale inkomensgrens. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Per 1 januari 2025 gelden de volgende grenzen:

- € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens;
- € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens.

### **Huurtoeslag**

De DAEB-huurgrens is gelijk aan de maximale huurprijsgrens voor de huurtoeslag, en die is voor 2025: € 900,07. De maximale huurtoeslaggrens voor huurders onder 23 jaar is in 2025: € 477,20.

Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/11/26/maximale-huurprijsgrenzen-liberalisatiegrens-en-woz-waarden-in-wws-voor-2025-bekend>

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/11/18/indexering-inkomensgrenzen-voor-woningcorporaties-en-huurtoeslagparameters-per-2025>

## **Een puntentelling is vanaf 1 januari 2025 verplicht bij elk nieuw huurcontract**

**2024-0057**

### **Vanaf 1 januari 2025 is de verhuurder verplicht om bij elk nieuw huurcontract een puntentelling bij te voegen.**

Dat staat in de Wet betaalbare huur. Het woningwaarderingssysteem is per 1 juli 2024 vernieuwd. Daar-

door hebben bepaalde onderdelen minder of juist meer punten. Zo telt de WOZ-waarde, de buitenruimte en het energielabel op een andere manier mee. Het gaat om een puntentelling gebaseerd op het nieuwe woningwaarderingssysteem.

## **Hoge Raad geeft duidelijkheid over huurprijswijzigingen in vrije sector 2024-0058**

**De Hoge Raad heeft op 29 november geoordeeld dat een jaarlijkse opslag van maximaal 3% bovenop de consumentenprijsindex (CPI), in het algemeen niet als een oneerlijk beding kan worden beschouwd in huurovereenkomsten. Dit is goed nieuws voor verhuurders en huurders in de vrije sector, omdat er nu meer duidelijkheid is over de regels rondom huurprijsaanpassingen.**

De Hoge Raad heeft vragen beantwoord van de rechtbank Amsterdam over regels voor huurverhogingen in vrije sector-huurovereenkomsten. In veel van deze overeenkomsten staat dat de huur jaarlijks mag stijgen met de inflatie plus een vaste verhoging, bijvoorbeeld 3%.

Volgens de Hoge Raad moet er onderscheid worden gemaakt tussen 2 onderdelen van een huurprijswijzigingsbeding: het indexatiebeding en het opslagbeding. Het indexatiebeding past de huur aan met de inflatie op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Het opslagbeding is een extra verhoging bovenop de inflatie, bijvoorbeeld een vaste opslag van 3%. De Hoge Raad oordeelt dat een opslag van maximaal 3% bovenop de CPI in het algemeen niet als oneerlijk kan worden beschouwd.

Bron: <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/hoge-raad-schept-duidelijkheid-over-huurprijswijzigingen-vrije-sector>

## JURISPRUDENTIE WOONRUIMTE

*Mr. C.V. van Enckevort*

# Loden waterleidingen en huurwoningen: een update

**2024-0059**

**Er is al genoeg over te doen geweest: loden waterleidingen. Maar nog beter: de aanwezigheid van loden waterleidingen in woningen en het hoge loodgehalte in drinkwater dat wordt veroorzaakt door die leidingen. Zowel in huurrechtland alsook bij de rest van Nederland is het belang van verwaarloosbare loodgehaltes in drinkwater (als het goed is) inmiddels doorgedrongen. Ook in de rechtspraak komt dit onderwerp voor. Zo heeft het Hof Amsterdam in oktober 2022 al eens over dit onderwerp geoordeeld. Ook meer recent heeft dit geleid tot een discussie tussen een aantal huurders en hun verhuurder. Er was sprake van een loden stijgleiding in het door hen gehuurde pand. Wat betekent dit precies voor de huurders en hoe moet het loodgehalte in drinkwater eigenlijk worden gemeten? Hierover heeft het Hof Amsterdam recent een uitspraak gedaan.**

## **Wat was er aan de hand?**

In de meest recente uitspraak (van het Hof Amsterdam) over de aanwezigheid van een loden waterleiding in een huurwoning waren de omstandigheden (sterk vereenvoudigd) als volgt. Het ging om een aantal huurders die allen zelfstandig een verdieping huurden van een pand in Amsterdam. In het pand bevindt zich een loden stijgleiding. De huurders hadden een zestal metingen laten uitvoeren in hun woning. Er zijn loodgehaltes gemeten tussen de 3,9 en 11,2 microgram per liter. De huurders vorderen van de verhuurder een huurkorting van 60% vanwege de (door de loden stijgleiding) aanwezigheid van lood in het drinkwater. Tussen de huurders en verhuurder was discussie over de vraag hoe het loodgehalte moet worden gemeten en welke norm daarbij van toepassing is. Vervolgens kwam de vraag aan de orde of die norm dan ook overschreden was en op welk percentage aan huurkorting de huurders recht hadden.

## **Wat vond de rechter?**

De kantonrechter heeft de huurders al in het gelijk gesteld. De verhuurder is het hier niet mee eens en heeft hoger beroep ingesteld. In hoger beroep heeft het Hof als volgt geoordeeld.<sup>2</sup>

Allereerst over de geldende norm. Het Hof verwijst naar het Drinkwaterbesluit, waarin tot en met eind 2023 een norm van maximaal 10 microgram per liter drinkwater is opgenomen en per 1 januari 2024 maximaal 5 microgram per liter drinkwater. Maar, zo stelt het Hof, dit besluit geldt niet voor verhuurders maar voor de leveranciers van drinkwater. De huurders tonen met hun

metingen aan wat het loodgehalte is en de verhuurder heeft niet goed gemotiveerd waarom zij vindt dat het waterleidingsbedrijf daar water zou leveren (vrijwel) vrij van lood. Het kan dan ook eigenlijk niet anders dan dat de loden stijgleiding het loodgehalte in het drinkwater in het pand veroorzaakt.

Het Hof verwijst vervolgens naar de geldende norm van 5 microgram per liter. Als die norm wordt overschreden is sprake van een ernstig gebrek op grond waarvan huurders aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering. Het Hof vindt hierbij de volgende omstandigheden relevant:

- Volgens een advies van de gezondheidsraad van eind 2019 is loodverontreiniging schadelijker dan voorheen gedacht. Het advies luidde om de drinkwaternorm te verlagen naar 5 microgram lood per liter;
- Op landelijk (althans gemeentelijk) niveau zijn verschillende betrokkenen hierover geïnformeerd;
- Op Europees niveau is bovengenoemde norm vastgesteld en zijn doelstellingen gesteld;
- De Huurcommissie hanteert in het Gebrekenboek sinds 1 juli 2021 een norm van 5 microgram per liter drinkwater (in het kader van de ernstige gebreken) die bij overschrijding recht geeft op huurprijsvermindering van maximaal 60%.

Vervolgens stelt het Hof vast dat in deze zaak de norm van 5 microgram per liter drinkwater is overschreden. Dit valt af te leiden uit de door de huurders verrichte metingen en bijbehorende resultaten waarbij het gemiddelde loodgehalte 7,8 microgram bedroeg.

Hiermee is bewezen dat het loodgehalte in het drinkwater bovengenoemde norm overschreed. Het moet hierbij volgens het Hof gaan om het gemiddelde loodgehalte en niet om momentopnamen. Ook al ging het hier wel om zes momentopnamen, alle resultaten wezen in dezelfde richting. De verhuurder heeft bovendien zelf geen metingen verricht die een ander resultaat opleverden of beargumenteerd waarom het gemiddelde loodgehalte in dit geval toch wel onder de 5 microgram zou liggen. De huurders krijgen dus ook gelijk van het Hof. Waar de kantonrechter de huurders een huurkorting van 60% toekeende, vindt het Hof 40% voldoende.<sup>3</sup> De uitspraak van de kantonrechter wordt in die zin dus

gecorrigeerd. Zij verwijst daarbij naar de uitspraak van 11 oktober 2022. Al met al een duidelijke uitspraak, waar de (ver)huurder mee uit de voeten kan.<sup>4</sup> *Gerechtshof Amsterdam 3 september 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2379*

**Noten:**

2. In de uitspraak komen ook nog enkele andere kwesties naar voren – zoals een niet-ontvankelijkheidskwestie aan de zijde van de verhuurder – die ik hier verder buiten beschouwing laat.
3. Onder verwijzing naar de uitspraak van 11 oktober 2022.
4. Overigens lijkt hetzelfde (te hoog loodgehalte in drinkwater leidt tot een gebrek) te gelden bij de verhuur van kantoorruimte.

Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen

# Hoofdverblijf - toezicht op de woning en passende maatregelen

2024-0060

**Rechtszaken over huurwoningen gaan regelmatig over 'hoofdverblijf'. En dan vooral: het niet hebben van hoofdverblijf in een huurwoning. In de meeste huurovereenkomsten of algemene voorwaarden staat dat een huurder een huurwoning permanent moet bewonen, althans, daar hoofdverblijf moet hebben. Wanneer een huurder vooral op een andere plek verblijft, kan een verhuurder vaak met succes beëindiging van de huurovereenkomst vragen aan de rechter. Hoe een rechtszaak precies uitpakt, hangt van de casus af.**

## Huurcontract uit 1999

In een recente casus, bij de rechtbank Noord-Holland, waren de huurders bij herhaling langere perioden niet in de huurwoning (*ECLI:NL:RBNHO:2024:11583*).<sup>2</sup> In een eerdere rechtszaak waren zij daarmee weggekomen. De woningcorporatie uit Alkmaar wilde het huurcontract na een tweede, lange periode van afwezigheid definitief beëindigen.

Het ging in deze zaak om een huurcontract uit 1999, waar niet expliciet instond dat de huurders het hoofdverblijf in de huurwoning moeten hebben. De vraag stond daarom centraal of huurders geen 'goede huurders' waren, zoals opgenomen in artikel 7:213 BW, door voor de tweede keer langere tijd afwezig te zijn.

In een uitspraak uit 2013 van het hof Arnhem-Leeuwarden is al uitgemaakt dat een huurder van een sociale huurwoning geen 'goede huurder' is, als hij zijn hoofdverblijf niet in die huurwoning heeft (*ECLI:NL:GHARL:2013:5635*).<sup>3</sup> Het is daarvoor niet nodig dat het hoofdverblijf expliciet in de huurovereenkomst als verplichting is opgenomen.

Omdat er lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn, staat het haaks op 'goed huurderschap' om zo'n schaarse woning *niet* permanent te bewonen. Deze argumentatie gaat ook steeds vaker op voor middeldure huurwoningen en vrije sector huurwoningen, vanwege de krapte op de woningmarkt. Of een huurder wel of niet zijn hoofdverblijf heeft prijsgegeven, is vervolgens heel feitelijk. In rechtszaken over het thema 'hoofdverblijf' wordt daarom vaak uitgebreid bij de feiten en omstandigheden rondom het bewonen van de woning stilgestaan.

## Wat is dan hoofdverblijf?

Dat staat niet in de wet. En soms (dus) ook niet in de huurovereenkomst of in de algemene huurvoorwaarden. Een juridische definitie van hoofdverblijf is te herleiden tot een eeuwenoude uitspraak van de Hoge Raad uit 1880 (*ECLI:NL:HR:1880:1*).<sup>4</sup> Dat was een strafrechtszaak, waar het hoofdverblijf van de verdachte relevant was voor het beoordelen van de plaats waar hij als geneeskundige praktijk hield. De Hoge Raad overwoog als volgt over het hoofdverblijf: "(...) de plaats, waar iemand werkelijk woont met zijn gezin, waar hij den zetel zijner fortuin heeft, zijne zaken behartigt, zijne goederen en eigendommen beheert, zoodat men er niet vandaan gaat dan met een bepaald doel en voor een bepaalden tijd, en tevens met het plan om als dat doel bereikt is terug te keeren."

In een recente uitspraak van het hof Den Haag is de beoordeling van het hoofdverblijf op deze juridische definitie uit 1880 geënt (*ECLI:NL:GHDHA:2024:1429*).<sup>5</sup> Het hof hechtte waarde aan de woning als 'basis', waar de huurder continu naar terugkeerde. Ook na een lange periode van afwezigheid. In die zaak verbleef de huurder, een pensionado, veelal op de camping in binnen- en buitenland. Het was wel telkens zijn intentie om naar de woning terug te keren; het verblijf elders was niet permanent van aard. Hij bewaarde in de huurwoning ook zijn persoonlijke spullen en belangrijke papieren. Volgens het hof was het ook de verwachting dat de huurder op termijn weer langere perioden, of zelfs volledig, in de woning zou wonen, gezien zijn leeftijd. Het huurcontract van deze huurder eindigde daarom niet; volgens het hof had deze huurder zijn hoofdverblijf niet prijsgegeven.

In de zaak uit Alkmaar werd het de huurders wél aangerekend dat zij voor langere perioden niet in de woning verbleven. In maart 2020 was de corporatie al een rechtszaak gestart, omdat de huurders vanaf december 2017 tot maart 2020 niet in de woning verbleven. Deze uitspraak is niet gepubliceerd en daardoor zijn de precieze omstandigheden niet bekend. De rechter zag toen in ieder geval onvoldoende redenen om het huurcontract te ontbinden. In de tweede rechtszaak, in 2024, werd de huurders opnieuw verweten dat zij over een periode van meer dan een jaar - van 20 november 2022 tot 7 februari 2024 - niet in de woning verbleven. Uit de uitspraak volgt dat zij voor langere tijd, en langer dan verwacht, in Pakistan hebben verbleven. Volgens de rechter was voor de huurders voldoende kenbaar dat het niet-bewonen van de woning hen duur kon komen te staan. Deze opvolgende periode van afwezigheid leidde daarom wél tot beëindiging van de huur.

### **Geen toezicht, geen passende maatregelen**

In de zaak uit Alkmaar, stond dus niet expliciet in de huurovereenkomst of in de algemene huurvoorwaarden dat de huurders de woning permanent moeten bewonen. De huurders dachten daarmee een argument in handen te hebben, dat voor hen pleitte. De rechter overwoog daarover als volgt: "Van een goed huurder in de zin van 7:213 BW wordt verwacht dat hij in geval van (langdurige) afwezigheid feitelijk in staat moet zijn de verantwoordelijkheid voor de wijze van gebruik van het gehuurde te blijven dragen. Het niet of nauwelijks bewoond laten van het gehuurde kan op zichzelf – onder omstandigheden – tot schending van artikel 7:213 BW leiden." Een huurder die geen toezicht houdt op de woning is dus evengoed geen 'goede huurder' volgens de rechter.

Daarnaast moet een huurder 'passende maatregelen' nemen, die horen bij zijn verantwoordelijkheid als bewoner van een huurwoning. De rechter heeft daarover het volgende opgenomen in het vonnis (rov. 4.4): "De kantonrechter is niet gebleken dat [gedaagden] over hun afwezigheid overleg met Woonwaard hebben gevoerd, vooraf of in ieder geval tussentijds (...). Ook is de kantonrechter niet gebleken dat [gedaagden] passende maatregelen hebben genomen waarmee zij de verantwoordelijkheid voor de wijze van gebruik van het gehuurde zijn blijven dragen. Hierbij gaat het onder andere om het stoken van de woning om vochtproblematiek en schimmelvorming tegen te gaan, het regelmatig ventileren en het verrichten van huurdersonderhoud, zodat de staat van de woning niet achteruitgaat (...)."

### **Conclusie**

Kort en goed: een huurder moet zijn woning bewonen en daar zijn hoofdverblijf hebben. Dat staat meestal in de huurovereenkomst en in de algemene huurvoorwaarden. Maar het volgt ook uit de wet: het is vaste rechtspraak dat het niet bewonen van een (sociale) huurwoning, waarvoor een lange wachtlijst bestaat, in strijd is met 'goed huurderschap' in het algemeen. Een 'goede huurder' hoort, zo volgt uit de Alkmaarse uitspraak, ook toezicht te houden op de woning en passende maatregelen te nemen, die samenhangen met normaal gebruik van de woning. Of een huurder feitelijk zijn hoofdverblijf heeft prijsgegeven, is afhankelijk van de (overige) feiten en omstandigheden.

### **Noten:**

2. Rechtbank Noord-Holland 30 oktober 2024, *ECLI:NL:RBNHO:2024:11583*.
3. Hof Arnhem-Leeuwarden 30 juli 2013, *ECLI:NL:GHARL:2013:5635*.
4. Hoge Raad 19 januari 1880, *ECLI:NL:HR:1880:1*.
5. Hof Den Haag 20 augustus 2024, *ECLI:NL:GHDHA:2024:1429*.

Mw. mr. A. Çapkurt

# Wie moet de ZAV-schutting onderhouden?

2024-0061

De ZAV-regeling (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) speelt een belangrijke rol in het huurrecht en biedt huurders de mogelijkheid om hun huurwoning naar eigen wens aan te passen. Het gaat hierbij om veranderingen of verbeteringen die de huurder zelf aanbrengt, zoals het plaatsen van een schutting, het vervangen van een keuken of het aanbrengen van een laminaatvloer. De ZAV-regeling creëert zo ruimte voor persoonlijke aanpassingen, maar legt ook verantwoordelijkheid bij de huurder voor het onderhoud van deze voorzieningen en de gevolgen ervan voor de woning. Dit principe beschermt verhuurders tegen verplichtingen om voorzieningen te onderhouden die zij niet hebben geïnstalleerd of waarvoor zij geen verantwoordelijkheden hebben aanvaard. Toch kunnen in de praktijk discussies ontstaan, bijvoorbeeld wanneer een zelf aangebrachte voorziening gebreken vertoont of onderhoud nodig heeft.

Zo ook in een recente uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 7 november 2024. De rechter boog zich over een geschil over de onderhoudsverplichtingen rondom een erfafscheiding bij een huurwoning. Het centrale punt van discussie was of de verhuurder verantwoordelijk was voor het vervangen of repareren van een schutting die door de huurder zelf is geplaatst.

## De relevante feiten

De huurder woont sinds 1991 in een eengezinswoning met een ruime tuin, waarvan de erfafscheiding wordt gevormd door een houten schutting. Deze schutting is in 1996 door huurder zelf geplaatst. Omdat de schutting zich in slechte staat bevindt, vraagt de huurder de verhuurder herhaaldelijk om de schutting te herstellen of te vervangen. De huurder betoogt dat de schutting, hoewel in 1996 door haar zelf geplaatst, onderdeel is geworden van het gehuurde. Hierdoor zou het onderhoud van de schutting onder de gebrekenregeling vallen.

Volgens de huurder is de gebrekenregeling (tenzij anders overeengekomen) steeds van toepassing op Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). Verder verwijst de huurder nog naar het Besluit kleine herstellingen (Bkh). Zo geeft zij aan dat het aan verhuurder is om bij eerste bewoning een eenvoudige erfafscheiding op te richten. Als de verhuurder 'gewoon' een eenvoudige erfafscheiding had geplaatst dan had huurder dit nooit zelf hoeven doen en had er dus geen ZAV hoeven te worden geplaatst. Dit aldus de huurder.

De verhuurder is het niet eens met het standpunt van de huurder en voert onder meer aan dat de door huurder geplaatste schutting niet als een onderdeel van het

gehuurde kan worden gezien. De gebrekenregeling kan daarom ook niet van toepassing zijn. Ook de stelling dat bij aanvang van de huurovereenkomst een eenvoudige erfafscheiding aanwezig had moeten zijn, wordt verworpen. Een woning zonder eenvoudige erfafscheiding is naar de standaarden van de jaren '90 namelijk geen gebrekkige woning.

## Wat vindt de kantonrechter?

De kantonrechter stelt de verhuurder in het gelijk en wijst de vordering van de huurder af.

Het oordeel van de kantonrechter is gebaseerd op de volgende overwegingen:

- *Schutting als zelf aangebrachte voorziening:*  
De kantonrechter stelt vast dat de schutting in 1996 door huurder zelf is geplaatst. Volgens de kantonrechter blijkt nergens uit dat partijen de schutting onderdeel hebben willen laten uitmaken van het gehuurde. Ook blijkt nergens uit dat partijen over een onderhoudsverplichting ten aanzien van de schutting hebben gesproken.
- *Geen verplichting tot vervanging of onderhoud op grond van het Besluit kleine herstellingen (Bkh):*  
Het Bkh verplicht de verhuurder bovendien niet om een schutting te vervangen of te onderhouden. De vordering van de huurder tot vervanging of reparatie van de schutting is volgens het Bkh in principe voor rekening van de huurder als "kleine herstelling." Van een verplichting tot herstel door verhuurder kan daarom geen sprake zijn.
- *Toepassing van de gebrekenregeling:*  
Volgens de kantonrechter is de gebrekenregeling niet van toepassing op de door de huurder zelf



aangebrachte voorzieningen. De kantonrechter gaat ook niet mee met de stelling van huurder dat bij aanvang van de huurovereenkomst een schutting aanwezig had moeten zijn. De huurder kon hooguit een "eenvoudige erfafscheiding" verwachten, wat volgens de rechter niet per se een houten schutting hoeft te zijn, maar ook een afrastering met paaltjes en draad kan omvatten. De afwezigheid van een schutting bij aanvang van de huurovereenkomst, levert volgens de kantonrechter in ieder geval géén gebrek op.

De kantonrechter komt tot de conclusie dat op de verhuurder géén verplichting tot herstel van de schutting rust.

### **Afsluiting**

Deze uitspraak past binnen de bestaande lijn in de jurisprudentie door de onderhoudsplicht van de verhuurder te beperken tot de oorspronkelijk verhuurde voorzieningen. Dit onderstreept dat zelf aangebrachte voorzieningen doorgaans onder de verantwoordelijkheid van de huurder vallen, tenzij anders is overeengekomen. Het is ook belangrijk te benadrukken dat in sommige gevallen de verhuurder dus wél aansprakelijk kan worden gehouden als blijkt dat de voorziening (door partijbedoelingen) onderdeel is gaan uitmaken van het gehuurde of als de verhuurder de voorziening heeft overgenomen. De concrete omstandigheden en afspraken in de huurovereenkomst zijn hierbij doorslaggevend.

*Rechtbank Oost-Brabant van 7 november 2024  
(ECLI:NL:RBOBR:2024:5373)*

## JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

*Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen*

# Huurovereenkomst gaat in - ook als de buitenruimte nog niet af is

2024-0062

**Huurder heeft met verhuurder een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot laboratorium- en kantoorruimte. De huurovereenkomst gaat in op het moment dat de bedrijfsruimte opgeleverd wordt. Als verhuurder de bedrijfsruimte wil opleveren, accepteert huurder deze niet, omdat de buitenruimte nog niet af is. Verhuurder vordert nakoming van de huurovereenkomst. Het gerechtshof Amsterdam wijst, net als de kantonrechter, de vordering toe.**

## Casus

Verhuurder heeft een perceel grond in eeuwigdurende erfpacht gekregen. Zij gaat op dit perceel een gebouw verwezenlijken. Verhuurder gaat de bedrijfsruimten in dat gebouw verhuren aan bedrijven en instanties in de wetenschappelijke (gezondheidszorg) sector. Huurder ontwikkelt medische technologieën, procedures en faciliteiten. Nog voordat het gebouw gerealiseerd was, hebben partijen een huurovereenkomst gesloten. Afgesproken is dat de huurovereenkomst in gaat op het moment dat de bedrijfsruimte opgeleverd wordt.

Als verhuurder de bedrijfsruimte wil opleveren op 3 oktober 2023 accepteert huurder deze oplevering niet. De reden die huurder daar voor geeft is vooral dat de buitenruimte nog niet af is. Het gebouw zou komen te liggen in een parkachtige omgeving, maar de omgeving is nog niet parkachtig. Ook is er nog geen definitieve toegangsweg, maar een tijdelijke toegangsweg.

Huurder komt zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst, waaronder het betalen van huur en het deponeren van een waarborgsom, niet na. Verhuurder vordert daarom in kort geding nakoming van de huurovereenkomst door huurder.

## Kantonrechter

De kantonrechter wijst de vorderingen van verhuurder grotendeels toe. De verweren van huurder komen er in de kern op neer dat van haar niet verwacht kan worden om het gehuurde in gebruik te nemen, zolang er geen definitieve toegangsweg is aangelegd bij het gebouw.

De kantonrechter overweegt dat de toegangsweg niet in de macht of invloedssfeer van verhuurder ligt, omdat het de gemeente Amsterdam is die daar over gaat. Op grond van de huurovereenkomst mag huurder niet

verwachten dat de toegangsweg en de stoep definitief afgerond zijn bij de start van de huurovereenkomst. Huurder moet de huurovereenkomst dan ook nakomen.

## Gerechtshof Amsterdam

Het gerechtshof komt, voor het belangrijkste deel, tot dezelfde conclusie als de kantonrechter. Uit de aan de huurder overgelegde documenten kon huurder niet afleiden dat de buitenruimte definitief gereed zou zijn. Huurder wist dat het gebouw het eerste gebouw op de ontwikkellocatie was dat gereed zou zijn, andere gebouwen zijn nog in aanbouw. Uit de bij de huurovereenkomst behorende tekeningen had huurder kunnen afleiden dat de toegangsweg openbaar terrein is, dat de gemeente Amsterdam aanlegt. Huurder mocht wel verwachten dat ten tijde van de oplevering van de bedrijfsruimte er sprake was van een goed bereikbaar pand. Volgens huurder was daar geen sprake van, maar volgens het gerechtshof wel.

Uit de foto's leidt het gerechtshof af dat de situatie niet ideaal is, maar ook niet onveilig. Het pand is met de auto te bereiken. Auto's kunnen in de parkeergarage van het pand parkeren, zodat ook voor mensen in een rolstoel het pand bereikbaar is. Dat het pand niet ter voet vanaf de bushalte te bereiken zou zijn is vooralsnog niet gebleken. Daar komt nog bij dat huurder zelf nog zeven a acht maanden nodig heeft om de opgeleverde bedrijfsruimte in te richten.

Ten slotte heeft huurder ook niet bij het aangaan van de huurovereenkomst benadrukt dat het van groot belang is dat de toegangsweg en de stoep definitief gereed zouden zijn.

### **Conclusie**

Uitzonderingen daargelaten, verhuren verhuurders meestal alleen de bedrijfsruimte in een pand en niet de buitenruimte er om heen. Toch speelt de buitenruimte wel een rol bij huurovereenkomsten. De buitenruimte geeft vaak uitstraling aan een pand en het pand moet natuurlijk bereikbaar zijn. Afhankelijk van het type bedrijfsruimte, zal de bedrijfsruimte per voet, auto of zelf vrachtwagen bereikbaar moeten zijn.

Dit volgt ook uit deze uitspraak van het gerechtshof. Bij nieuwbouw mag een huurder, tenzij daar andere afspraken over gemaakt zijn, niet zomaar verwachten dat de buitenruimte bij de bedrijfsruimte af is. Wel mag de huurder verwachten dat op het moment dat het pand wordt opgeleverd en de huurovereenkomst start, het pand goed bereikbaar is. Ook als niet de verhuurder

maar een ander, zoals de gemeente, eigenaar is van de toegangsweg. Goede coördinatie bij het opleveren van een nieuw pand is dan ook nodig. Een verhuurder zal, als er nieuwe toegangswegen worden aangelegd, tijdig in gesprek moeten gaan met de partij die deze nieuwe toegangswegen aanlegt. De oplevering van het nieuwe pand zal samen moeten vallen met het hebben van een veilige toegangsweg, waarbij het niet direct uitmaakt of het al de definitieve toegangsweg is, of een tijdelijke. Mocht er nog geen veilige toegangsweg zijn, dan komt de verhuurder zijn verplichtingen als verhuurder nog niet na, en kan de huurovereenkomst dan ook nog niet in gaan.

*Gerechtshof Amsterdam*  
*ECLI:NL:GHAMS:2024:2692*

24-09-2024,

*Mr. S. Baggen*

# Huurverlaging bij parkeergarage met gebreken

2024-0063

**De kantonrechter Zaanstad wijst een vordering tot huurprijsvermindering toe vanwege een gebrek aan een gehuurde parkeergarage. De kantonrechter doet dit ondanks de contractuele uitsluiting van het recht op huurprijsvermindering bij gebreken in de algemene voorwaarden. De kantonrechter oordeelt namelijk dat sprake is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW.**

## Feiten

De zaak gaat over de verhuur van een parkeergarage te Purmerend. Die parkeergarage bestaat uit vier verdiepingen en is onderdeel van een winkelcentrum. Als gevolg van corrosie van de stalen constructie van de parkeergarage is de derde verdieping vanaf 11 oktober 2019 tot 21 november 2020 buiten gebruik gesteld. De vierde verdieping is een maand later, vanaf 11 november 2019 buiten gebruik gesteld en is uiteindelijk zelfs volledig afgebroken.

In verband met de gebreken vordert huurder een huurprijsvermindering van 62% over de periode van 11 oktober 2019 tot 21 november 2020 en een huurprijsvermindering van 39,65% vanaf 21 november 2020. Tussen partijen staat vast dat sprake is van een gebrek. Verhuurder beroept zich echter op een bepaling in de algemene voorwaarden waarin is bepaald dat huurder geen recht heeft op huurprijsvermindering in geval van vermindering van het huurgenot als gevolg van gebreken aan het gehuurde.

## De kantonrechter

Bij tussenvonnis had de kantonrechter al eerder geoordeeld dat sprake is van een heel uitzonderlijk gebrek. De verhuurder geeft zelf immers al aan dat de staalconstructie normaal gesproken minimaal honderd jaar meegaat en dat de corrosie die al na ongeveer twintig jaar geconstateerd werd, onverwacht en ongebruikelijk is. De kantonrechter is daarom van oordeel dat hier sprake is van een zodanig uitzonderlijk, afwijkend en onverwacht gebrek met zodanig verstrekkende gevolgen in de vorm van een sluiting van twee verdiepingen gedurende ruim een jaar, dat dit niet een gebrek vormt waarmee partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst rekening hebben gehouden of hebben kunnen houden, zodat dit ook niet een gebrek kan zijn waarvoor partijen de bedoeling hebben gehad de aanspraak op huurprijsvermindering uit te sluiten.

Artikel 6:258 BW bepaalt dat een rechter de gevolgen van een overeenkomst wegens onvoorziene omstandigheden geheel of gedeeltelijk kan wijzigen omdat de wederpartij gelet op die omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde omstandigheden mag verwachten. De kantonrechter vindt dat deze situatie zich voordoet. Om te bepalen wat een redelijke huurprijsverlaging zou zijn heeft de kantonrechter vervolgens een deskundige ingeschakeld.

Bij het eindvonnis geeft de kantonrechter nog aanvullende overwegingen voor haar oordeel dat sprake is van onvoorziene omstandigheden. De kantonrechter overweegt dat verhuurder gedurende meer dan een jaar de derde verdieping van het gehuurde niet aan huurder ter beschikking heeft gesteld en de vierde verdieping vanaf de sluiting helemaal niet meer. Dit kan volgens de kantonrechter niet een situatie zijn waarvoor de uitsluiting van het recht op huurprijsvermindering in algemene voorwaarden van de huurovereenkomst is bedoeld, maar is een omstandigheid die beide partijen niet hebben voorzien. Dit oordeel sluit, aldus de kantonrechter, ook aan bij de strekking van artikel 7:210 BW, waarin is bepaald dat als een gebrek dat de verhuurder niet hoeft te verhelpen, het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk maakt, de huurder bevoegd is de huur te ontbinden. In ieder geval voor wat betreft de vierde verdieping geldt dat Verhuurder niet verplicht was om deze te herstellen (althans daarvoor heeft gekozen) waardoor het genot dat huurder van dit deel van het gehuurde mocht verwachten, geheel onmogelijk is geworden. Dat zou moeten leiden tot de gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst. Dat betekent volgens de kantonrechter dat het tijdelijk sluiten van de derde verdieping en het definitief sluiten van de vierde verdieping moeten leiden tot een aanpassing van de huurovereenkomst en wel in de vorm van een huurprijsvermindering.

De hoogte van de huurprijsvermindering moet volgens de kantonrechter niet uitsluitend worden gebaseerd op de omzet die huurder heeft behaald of kon behalen. Dit is in deze procedure met name relevant omdat huurder hoe dan ook omzet heeft gederfd vanwege de maatregelen rondom de coronapandemie. Anderzijds kan het betoog van huurder dat huurprijsvermindering evenredig is aan het kleinere aantal parkeerplaatsen evenmin slagen. Een exploitant kan er immers vanuit gaan dat parkeerplaatsen op hogere etages alleen bezet zijn tijdens drukke periodes, althans dat een parkeergarage niet op alle momenten helemaal volstaat. De kantonrechter houdt daarom bij het vaststellen van de huurprijsvermindering rekening met de bezettingsgraad, ervan uitgaande dat de derde en vierde verdieping over het algemeen alleen in gebruik zullen zijn als de eerste en tweede verdieping volstaan.

### **Commentaar**

Een beroep op huurprijsvermindering wegens een gebrek aan het gehuurde zal bij commerciële huurcontracten in de regel stuiten op een uitsluitingsbeding in de algemene voorwaarden. Dat dit anders kan zijn in het geval van onvoorziene omstandigheden is met name sinds de coronapandemie gemeengoed onder huurrechtjuristen. Maar toepassing van de leer van onvoorziene omstandigheden blijft uitzonderlijk. Deze zaak gaat weliswaar over dezelfde periode maar raakt de coronapandemie slechts zijdelings. Interessant is de gedachte dat een gebrek zo onverwacht en zo ernstig kan zijn dat een beroep op uitsluiting in de algemene voorwaarden strandt op onvoorziene omstandigheden. De vraag die naar aanleiding van een uitspraak als deze steeds vaker aan de orde zal komen, is de vraag

hoe onverwacht en/of ernstig een gebrek precies moet zijn dat deze als een onvoorziene omstandigheid moet worden aangemerkt zodat een huurder ondanks de uitsluiting van het recht op huurprijsvermindering toch met succes huurprijsvermindering te kunnen vorderen. De deur daartoe staat in ieder geval op een kier. Het is aan huurders om te kijken of zij die deur nog wat verder open kunnen krijgen en aan verhuurders om dat zoveel mogelijk te voorkomen.

Interessant aan deze uitspraak is ten slotte de wijze waarop de huurprijsvermindering is bepaald. De kantonrechter kiest voor een op maat gesneden middenweg tussen enerzijds een huurprijsvermindering gebaseerd op omzetverlies en anderzijds een huurprijsvermindering evenredig aan het deel van het gehuurde dat niet bruikbaar was. Het eerste zou in dit geval een onredelijk voordeel voor de verhuurder opleveren en kan sowieso voor ruis zorgen, want bij het tot stand komen van de omzet spelen tal van zaken mee die niet rechtstreeks met het gehuurde te maken hebben. Het tweede zou in dit geval een onredelijk voordeel voor de huurder opleveren omdat de parkeerplaatsen die niet gebruikt konden worden hoe dan ook een groot deel van de tijd leeg zouden staan. Iedereen die wel eens in een parkeergarage is geweest weet immers dat het dan vooral de bovenste verdiepingen zijn die groten-deels leeg staan.

*Rechtbank Noord-Holland, 11 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:7082*

*(tussenvonnis: Rechtbank Noord-Holland, 22 juli 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:7053)*

## VRAAG EN ANTWOORD

*Mw. mr. A.M. Kloosterman*

# Het verschil tussen contractuele huur en medehuur

**2024-0064**

### **Vraag**

Hamid en Hafida zijn in april 2024 getrouwd. Zij wonen samen in een huurwoning in Apeldoorn. De huurprijs is 650 euro. Hamid is huurder en Hafida is in april 2024 bij hem ingetrokken.

Er is een huurachterstand. Wie is daarvoor aansprakelijk?

### **Antwoord**

Hamid is contractuele huurder van deze woning. Hafida is door het huwelijk automatisch ('van rechtswege') wettelijke medehuurder geworden. Zij heeft als wettelijke medehuurder veel rechten en plichten, maar er zijn een paar verschillen tussen contractuele huur en wettelijke medehuur. Contractuele huurders en wettelijke medehuurders zijn allebei hoofdelijk aansprakelijk. Dat betekent dat de verhuurder zowel de huurder

als de wettelijke medehuurder kan aanspreken voor de huurbetaling. Bij een huurachterstand kan de verhuurder dus kiezen, maar... dit geldt niet voor de huur over de periode waarin de partner of de inwoner nog geen wettelijke medehuurder was.

Hafida is dus vanaf april 2024 aansprakelijk voor de huurbetaling. De verhuurder kan, bij betalingsproblemen, zowel Hafida als Hamid aanspreken om de huur van 650 euro per maand te betalen. Hamid en Hafida moeten onderling maar regelen wie welk deel betaalt. Dat is voor de verhuurder niet relevant.

Maar Hafida is niet aansprakelijk voor een eventuele huurachterstand over de periode van vóór april 2024. Daarvoor is alleen Hamid aansprakelijk.