

DE HUURDER ZIT IN DE GEVANGENIS. WAT NU?

De wachtlijst voor sociale huurwoningen is lang. Daarom wordt het als erg onrechtvaardig gezien als een huurder niet in zijn huurwoning woont. Maar wat als de huurder in de gevangenis zit? Kan een verhuurder in zo'n geval de huurovereenkomst door de rechter laten ontbinden?

Bijna elke woningcorporatie heeft in zijn algemene huurvoorwaarden staan dat de huurder zelf in het gehuurde moet wonen en dat hij er zijn hoofdverblijf moet hebben. Het hof Den Haag heeft in 2008 ¹ al duidelijkheid gegeven over wat onder hoofdverblijf wordt verstaan: *“de plek waar men – gewoonlijk – eet, slaapt en verblijft”*. Zie ook het arrest uit 2017 ², waarin het hof Den Haag eveneens oordeelt: *“hoofdverblijf houden in de woning betekent dat men in de woning eet, slaapt en verblijft (...)”*.

Soms staat zo'n verplichting tot het hebben van je hoofdverblijf niet in de algemene huurvoorwaarden. Dat is vaak het geval bij oude algemene huurvoorwaarden. In zo'n geval kan een woningcorporatie een beroep doen op de wet. De wet bepaalt namelijk in artikel 7:213 BW dat een huurder zich moet gedragen als een goed huurder. In 2015 ³ oordeelde het hof Amsterdam dat het niet of nauwelijks bewonen van woonruimte een schending van de verplichting tot goed huurderschap kan opleveren. Zie ook de vrij recente uitspraak van 5 februari 2021 ⁴ van de rechtbank Rotterdam, waar - onder verwijzing naar dat arrest van het hof Amsterdam uit 2015 - wordt geoordeeld:

“Ondanks dat de verplichting om het gehuurde als hoofdverblijf te bewonen niet expliciet in de huurovereenkomst is opgenomen, mocht van [gedaagde] verwacht worden dat hij zich bewust was van het feit dat hij een sociale woning huurde en dat deze woning diende te fungeren als zijn hoofdverblijf”.

Terug naar de gedetineerde huurder. Een gedetineerde huurder eet, slaapt en verblijft niet in zijn eigen huurwoning. Betekent dit dan dat hij niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft? Het hof Den Haag ⁵ heeft deze vraag onlangs beantwoord: *“Anders dan [huurder] stelt, vormt detentie (ook voorlopige hechtenis) een omstandigheid waaruit zonneklaar blijkt dat hij zijn hoofdverblijf niet in de woning heeft. Zijn hoofdverblijf is immers in die periode in de penitentiaire inrichting. Dit alles komt in de gegeven omstandigheden voor zijn rekening, zoals de kantonrechter (...) heeft geoordeeld.”*

De vervolgvraag is dan of de huurovereenkomst met de gedetineerde huurder ook ontbonden kan worden. Dat zal afhangen van de omstandigheden van het geval.

[lees verder >>](#)





In het geval dat de huurder langdurig in detentie zit, zal de verzochte ontbinding en ontruiming sneller worden toegewezen. Zie bijvoorbeeld het arrest van het hof Den Haag uit 2014⁶, waarin het hof expliciet overweegt dat: *“Woonstad als woningcorporatie, die rekening moet houden met woningschaarste en wachttijden, een legitiem belang heeft bij daadwerkelijk gebruik van de verhuurde woningen door haar huurders en dat van haar in redelijkheid (...) niet kan worden verwacht dat zij een sociale huurwoning langdurig leeg laat staan”*.

Ook als sprake is van nog een tekortkoming naast het niet hebben van het hoofdverblijf wordt de ontbinding en ontruiming toegewezen. In het hiervoor genoemde arrest van het hof Den Haag had de gedetineerde huurder ook een aanzienlijke huurachterstand (meer dan zes maanden) laten ontstaan. Die achterstand had hij echter later betaald. Het hof Den Haag oordeelde: *“genoemde tekortkomingen in samenhang bezien (...) dusdanig ernstig dat voldoende aannemelijk dat deze in een bodemprocedure grond opleveren*

voor ontbinding van de huurovereenkomst en daarom ook veroordeling tot ontruiming van het gehuurde”. Dat de huurachterstand alsnog werd betaald, maakte dus niet uit. Ook als de gedetineerde huurder zijn huurwoning onderverhuurt of in gebruik geeft aan een ander⁸, zal de rechter een ontbinding en ontruiming uitspreken.

Wil jij meer weten over dit onderwerp? Meld je dan aan voor de interactieve cursus **“geen hoofdverblijf en onderhuur (klik hier): de stappen naar een succesvolle rechtszaak”**. In deze cursus wordt op praktische wijze uitgelegd wat je van een rechtszaak kunt verwachten en hoe je de kans op een succesvolle afloop zo groot mogelijk maakt. ■

¹ Hof Den Haag 16 april 2008, ECLI:NL:GHSGR:2008:BM1620.

² Hof Den Haag 21 februari 2017, ECLI:NL:GHDGA:2017:305.

³ Hof Amsterdam 8 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3717.

⁴ Rechtbank Rotterdam 5 februari 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:6365.

⁵ Hof Den Haag 30 augustus 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1596.

⁶ Hof Den Haag 8 juli 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:2860.

⁷ Hof Amsterdam 10 oktober 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:4171.

⁸ Hof Amsterdam 30 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:324.

GEEN WOZ-BESCHIKKING OF ENERGIELABEL:



WAT ZIJN DE GEVOLGEN WANNEER DE HUURPRIJS WORDT GETOETST?

Een huurder heeft het recht om de huurprijs die hij is overeengekomen met zijn verhuurder te laten toetsen door de huurcommissie. Als een huurder een dergelijk verzoek doet, dan gaat de huurcommissie de overeengekomen huurprijs toetsen aan het woningwaarderingstelsel (ook wel de 'puntentelling' genoemd). Hoe meer punten een woning in dit stelsel scoort, hoe hoger de huurprijs mag zijn. Heeft een woning te weinig punten voor de huurprijs die de verhuurder vraagt? Dan kan de huurcommissie, als het een huurprijs is die in de sociale huurprijs valt, de huurprijs verlagen.

In het woningwaarderingstelsel worden onder andere punten toegekend voor de oppervlakte van de woning, de WOZ-waarde van de woning en voor de energieprestatie van de woning (het energielabel). Maar wat nu als de woning geen WOZ-beschikking heeft en/of als een energielabel ontbreekt? Deze situatie deed zich voor in een zaak waar de rechtbank Rotterdam

op 24 juni 2022 een uitspraak in heeft gedaan. In deze zaak had de huurder zijn aanvangshuurprijs laten toetsen door de huurcommissie. Omdat het gehuurde niet beschikte over een WOZ-beschikking, is de huurcommissie bij de puntentelling uitgegaan van de minimum WOZ-waarde. Dit had tot gevolg dat een heel laag puntenaantal voor de WOZ-waarde werd toegekend. Daarnaast had de huurcommissie voor de energieprestatie van het gehuurde 0 punten toegekend, omdat het gehuurde ook geen energielabel had. Huurder en verhuurder waren een kale huurprijs van € 620,- overeengekomen, maar de huurcommissie kwam maar tot een redelijke huurprijs van € 400,41. Een aanzienlijke verlaging dus. De verhuurder stapte vervolgens naar de kantonrechter, omdat hij het met deze verlaging niet eens was.

De kantonrechter is het niet eens met de huurcommissie. De huurcommissie is namelijk

[lees verder >>](#)





voorbijgegaan aan een arrest van de Hoge Raad. De Hoge Raad heeft kort gezegd bepaald dat het niet redelijk is om uit te gaan van de minimum WOZ-waarde wanneer het gehuurde geen WOZ-beschikking heeft of als de WOZ-beschikking geen goed beeld geeft van de werkelijke waarde van het gehuurde. De wetgever heeft in deze gevallen niet de bedoeling gehad om de minimum WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel te hanteren, want hiermee zou aan de functie van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel geen recht worden gedaan. De functie van de WOZ-waarde in de puntentelling is namelijk om een betere koppeling te maken tussen de huurprijs en de kwaliteit en marktwaarde van de woning. Wanneer de huurprijs en de kwaliteit niet goed overeenstemmen, dan belemmert dat de doorstroming op de woningmarkt en het ontmoedigt investeringen in nieuwbouw.

Maar hoeveel punten moeten dan voor de WOZ-waarde worden toegekend als er geen WOZ-beschikking is? Volgens de Hoge Raad moet de relevante waarde van het gehuurde worden vastgesteld op een “objectieve en transparante wijze”. De verhuurder in bovenstaande zaak voerde aan dat de WOZ-waarde van het gehuurde kon worden bepaald

door uit te gaan van de helft van de waarde van het naastgelegen pand. Dit pand bestaat namelijk uit twee woningen van nagenoeg dezelfde grootte als het gehuurde, wat bleek uit de plattegronden van die woningen. De kantonrechter vond dit een objectieve en transparante wijze om de WOZ-waarde vast te stellen.

Dat de huurcommissie 0 punten voor de energieprestatie van de woning had toegekend omdat een energielabel ontbrak, was ook niet juist volgens de kantonrechter. Ook over de energieprestatie zegt de kantonrechter dat het doel van de puntentelling is om de kwaliteit van het gehuurde te waarderen. Daarbij past niet om op het enkele ontbreken van een energielabel voor het gehuurde de sanctie toe te passen dat helemaal geen punten worden toegekend. Dit is in lijn met wat de Hoge Raad heeft geoordeeld met betrekking tot het ontbreken van een WOZ-beschikking. Ook de energieprestatie moet – indien deze ontbreekt – zo objectief mogelijk worden vastgesteld. De verhuurder had hiertoe aangevoerd dat de energieprestatie ook kon worden afgeleid van het pand naast het gehuurde. Ook dit vond de kantonrechter een objectieve en transparante wijze om de energieprestatie van de woning te waarderen.

Al met al mocht de woning daarom volgens de kantonrechter een maximale aanvangshuurprijs van € 582,22 hebben op basis van het woningwaarderingssysteem. Nog steeds lager dan de overeengekomen huurprijs, maar een stuk hoger dan hetgeen de huurcommissie had geoordeeld. Een ontbrekende WOZ-beschikking of ontbrekend energielabel hoeft een verhuurder dus niet duur komen te staan, mits hij op “objectieve en transparante wijze” kan onderbouwen hoe de relevante waarde of energieprestatie van de woning zou moeten worden vastgesteld. ■



CURSUSSEN 2023 ONLINE INSCHRIJVEN

Themacursussen

- Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies? 16 februari 2023
- Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder? 16 maart 2023
- Wat te doen bij een Burgemeestersluiting? 23 maart 2023
- Werken met de gedragsaanwijzing 4 april 2023
- Overlast: juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure 13 april 2023
- Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst 18 april 2023
- Workshop: Schrijven van huurovereenkomsten op maat 4 mei 2023 of
- De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren 10 oktober 2023
- Aansprakelijkheid en schade 4 mei 2023 of
- Workshop: Verzamelwoede 10 oktober 2023
- Privacyregels voor verhuurders 23 mei 2023
- Woningwaardering 25 mei 2023
- Als overleg conflict wordt: wat biedt de overlegwet? 1 juni 2023
- Geen hoofdverblijf en onderhuur: 8 juni 2023
de stappen naar een succesvolle rechtszaak 13 juni 2023
- Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding 22 juni 2023
- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders 14 september 2023
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie 21 september 2023
- Webinar: Prestatieafspraken 14 november 2023

Basis cursussen

- Opfriscursus Huurrecht 17 januari 2023
- Huurrecht bedrijfsruimte 7 maart 2023
- WSNP en huurincasso 21 maart 2023
- Renovatie en sloop: een verdieping 9 mei 2023
- Inleiding huurrecht 18 mei 2023
- Appartementsrecht en huurrecht: 26 september 2023
een ongemakkelijk huwelijk in één complex 5 oktober 2023
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte 31 oktober, 9 november,
- Specialisatie huurrecht 21 en 30 november,
 12 december en examens
 op 14 december 2023

BROCHURE

Vraag de cursusbrochure per mail aan

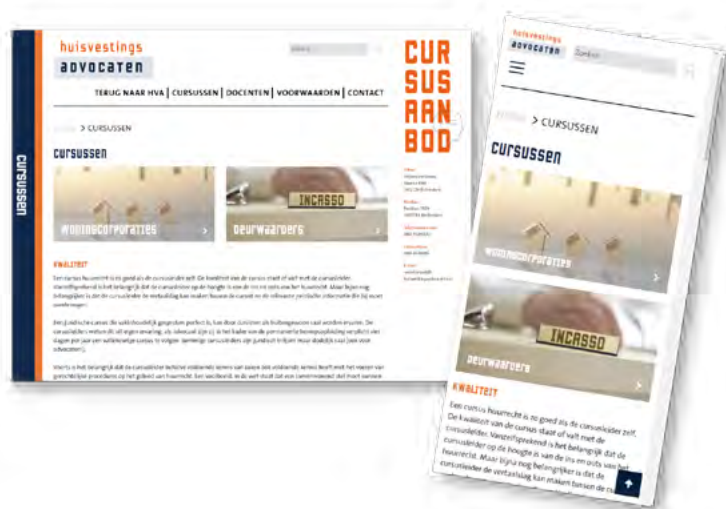
Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.



INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl



- mr. Elvira de Ruiter
- mr. Sico den Engelsen
- mr. Erik Boot
- mr. Kim Jaspers
- mr. Sabine Roeters van Lennep
- mr. Michelle Martinot
- mr. Jolanda van de Wetering Buys-Kroon
- mr. Simon Dik
- mr. Patrick Rimmelts
- mr. Yvette Rijswijk
- mr. Guido Meijerink

VOLG ONS



**huisvestings
advocaten** www.huisvestingsadvocaten.nl

Postadres
Postbus 1929,
3000 BX Rotterdam

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690, 3012 CN Rotterdam