

DEURBEL camera

Het komt regelmatig voor dat huurders een (deurbel)camera ophangen. De reden daarvoor is vaak dat zij zichzelf en/of hun spullen willen beveiligen. Daar staat echter tegenover dat het ophangen van een camera een inbreuk op de privacy van omwonende huurders kan opleveren.

De omwonende huurders vragen dan vaak aan de verhuurder om de huurder die de camera heeft opgehangen daaropaan te spreken. De vraag is wat in zo'n geval de juridische mogelijkheden zijn voor een verhuurder.

Als het gaat om een camera aan de buitenkant van de woning, zoals een deurbelcamera, dan kan een verhuurder mogelijk op grond van de wettelijke regeling ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen van de huurder verlangen dat hij de camera verwijdert.

De wet bepaalt dat een huurder zonder toestemming van de verhuurder veranderingen aan de woning mag aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan zijn te maken. Voor wijzigingen aan de buitenkant van de woning bevat de wet echter een afwijkende regeling. Ten aanzien van dergelijke wijzigingen bepaalt de wet namelijk dat de verhuurder van die wettelijke regeling ten nadele van de huurder mag afwijken. Met andere woorden: als het gaat om wijzigingen aan de buitenkant van de woning mag de verhuurder met de huurder afspreken dat wijzigingen in het geheel

niet zijn toegestaan. Dus ook niet als het gaat om wijzigingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan zijn te maken.

Vaak maken verhuurders van deze afwijkmogelijkheid gebruik door in de algemene huurvoorwaarden op te nemen dat wijzigingen aan de buitenkant van het gehuurde niet zijn toegestaan. Een voorbeeld van een dergelijke bepaling is:

Het is huurder verboden om veranderingen en toevoegingen aan te brengen, in, aan en/of op het gehuurde zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde, tenzij verhuurder deze heeft geoorloofd door op voorhand schriftelijke toestemming te verlenen en/of tenzij verhuurder daaromtrent anderszins beleid heeft vastgesteld.

Met de buitenzijde van het gehuurde wordt o.a. ook bedoeld het aanbrengen van schotelantennes, zonweringen, aan- en bijbouwen. Deze opsomming is nadrukkelijk niet limitatief.

[lees verder >>](#)



>>vervolg van pagina 1

Het is in elk geval geoorloofd om zonder toestemming aan de binnenzijde van het gehuurde veranderingen en toevoegingen aan te brengen, mits die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, behalve indien deze veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Als er in de algemene huurvoorwaarden een dergelijke of soortgelijke bepaling staat, dan kan de verhuurder met een beroep hierop verlangen dat de huurder de camera verwijderd. In principe is er dan geen discussie mogelijk over de vraag of de camera moet worden verwijderd. Daarbij hoeft geen afweging te worden gemaakt tussen de belangen van de huurder en verhuurder. Als het zou moeten aankomen op een rechtszaak, dan bestaat echter de kans dat de rechter zo'n afweging toch zal maken.

Een verhuurder kan geen beroep doen op de wettelijke regeling voor zelf aangebrachte voorzieningen als de camera zich aan de binnenkant van de woning bevindt of als er in de algemene voorwaarden geen regeling is opgenomen op grond waarvan het niet is toegestaan om wijzigingen aan de buitenkant van de woning aan te brengen. Er is dan echter wel een andere wettelijke mogelijkheid om van de huurder te verlangen dat hij de camera verwijderd.

In dat geval kan de verhuurder van de huurder verlangen dat hij de camera verwijderd als sprake is van onrechtmatig handelen. Om te bepalen of daarvan sprake is, zullen er twee belangen tegen elkaar moeten worden afgewogen: enerzijds het belang van de huurder die door middel van de camera zichzelf en/of zijn spullen wil beveiligen en anderzijds het belang van omwonenden die willen dat hun recht op privacy wordt gerespecteerd. Als de rechter tot het oordeel komt dat de aanwezigheid van de camera onrechtmatig is, dan kan hij oordelen dat de huurder de camera

moet worden verwijderen.

In welke gevallen de aanwezigheid van een camera onrechtmatig is, is niet in zijn algemeenheid te zeggen. Dit zal van geval tot geval moeten worden bekeken. Wel kan in zijn algemeenheid worden gezegd dat de huurder die een camera ophangt ervoor moet zorgen dat de camera alleen hetgeen filmt dat noodzakelijk is voor het doel waarmee de camera is opgehangen. Dus als de huurder de eigendommen in zijn tuin wil beveiligen, dan is het van belang dat de camera niet ook gericht staat op de tuin van zijn buurman. Als (de woning of spullen van) omwonenden of de openbare weg wordt gefilmd, dan is de kans groter dat een rechter zal aannemen dat de aanwezigheid van de camera onrechtmatig is. Die kans is ook groot als de huurder zichzelf en/of zijn eigendommen ook kan beveiligen op een manier die in mindere mate inbreuk maakt op de privacy van omwonenden.

Op 17 februari 2022 heeft de Rechtbank Oost-Brabant vonnis gewezen in een zaak waarin de verhuurder vorderde dat een huurder op straffe van een dwangsom werd veroordeeld tot het verwijderen van een aantal camera's aan de buitenkant van zijn woning. In de algemene voorwaarden was opgenomen dat het niet is toegestaan om zonder toestemming van de verhuurder wijzigingen aan de buitenzijde van de woning aan te brengen. De bepaling uit de algemene voorwaarden die eerder in deze bijdrage is geciteerd, is afkomstig uit deze zaak. De huurder filmde door middel van de camera's aan de buitenkant van de woning onder meer een deel van de openbare weg. De verhuurder had nog voorgesteld dat de huurder de camera's lager plaatste en aan de binnenkant van de woning, zodat deze nog slechts de tuin van de huurder filmden, maar dat wilde de huurder niet. De rechter wees de vordering van de verhuurder toe en vond daarbij onder meer van belang dat de huurder zijn spullen ook kon beveiligen door de camera's binnen in zijn woning op te hangen



niet ook de openbare weg filmt. Met andere woorden: de huurder kon zijn doel ook bereiken op een manier die minder inbreuk maakt op de privacy van anderen.

Als u vragen heeft over dit onderwerp of wilt overleggen over een specifiek geval, dan kunt u contact met ons kantoor opnemen.

1. Rechtbank Oost-Brabant 17 februari 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:387.

BEPERKING INVLOED WOZ-WAARDE OP DE HUURPRIJS

Wat een redelijke huurprijs is, wordt bepaald door het woningwaarderingssstelsel (WWS). Eén van de onderdelen waar het WWS punten aan toekent, is de WOZ-waarde. Dat is pas sinds 1 oktober 2015.

Wat een redelijke huurprijs is, wordt bepaald door het woningwaarderingssstelsel (WWS). Eén van de onderdelen waar het WWS punten aan toekent, is de WOZ-waarde. Dat is pas sinds 1 oktober 2015. Echter, al snel daarna was er de wens om de invloed van de WOZ-waarde op de huurprijs te beperken. Daarom is per 1 mei 2022 een nieuwe maatregel van kracht. De belofte van minister De Jonge is dat hierdoor veel woningen bij een nieuwe verhuuring weer terugvallen in de sociale sector. Dat is wenselijk. Het is echter ook niet helemaal waar. Dat lichten wij in dit artikel toe.

Berekening aandeel WOZ-waarde tot 1 mei 2022

Om te bepalen hoeveel punten aan de WOZ-waarde kunnen worden toegekend, moeten er twee berekeningen gedaan worden. De eerste berekening houdt in dat de totale WOZ-waarde gedeeld moet worden door € 11.041 (peiljaar 2021). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndiceerd in de circulaire van de minister. De tweede berekening houdt in dat de totale WOZ-waarde gedeeld moet worden door de oppervlakte van de woning en dat de uitkomst daarvan weer gedeeld moet worden door € 172,- (prijspeil 2021). Ook dit laatste bedrag wordt jaarlijks bekend gemaakt in de circulaire.

Voorbeeld

De huurwoning heeft een oppervlakte van 85 m². De WOZ-waarde bedraagt op 1 januari 2021 € 200.000,-.

Berekening 1: $200.000 / 11.041 = 18,11$ punten
Berekening 2: $200.000 / 85 / 172 = 13,68$ punten
Totaal aantal punten: 32 punten na afronding

Het puntenaantal dat uit de berekening kwam

telde tot 1 mei 2022 volledig mee in de totale puntentelling.

Aanleiding tot beperking invloed WOZ-waarde

Dat de huizenprijzen de laatste tien jaar zijn gestegen, is niemand ontgaan. Hierdoor stijgt ook de WOZ-waarde van huizen hard. Dit heeft tot direct gevolg dat voor de WOZ-waarde meer punten toegekend kunnen worden en de aanvangshuurprijzen dus hoger mogen zijn volgens het WWS. Soms zelfs zo veel hoger dat de woning in de vrije sector belandt. Dit betekent dat de verhuurder de aanvangshuurprijs mag vragen die hem goeddunkt. Door stijgende WOZ-waardes kunnen dus uiteindelijk sociale huurwoningen dus verschuiven naar de vrije sector.

Nu veel mensen aangewezen zijn op een betaalbare huurwoning, wordt het als onwenselijk gezien dat woningen op deze manier in de vrije sector belanden. Om de invloed van de WOZ-waarde te beperken, komt minister De Jonge dus met een nieuwe maatregel.

Minister de Jonge heeft op 24 maart 2022 bekend gemaakt dat de punten die voor de WOZ-waarde worden toegekend, worden afgetopt op 33% van het totale aantal punten. Hoe dit in de praktijk werkt, leggen we uit aan de hand van een voorbeeld.

Voorbeeld: Nienke en Hans hebben een huurovereenkomst getekend op 3 mei 2022. De aanvangshuurprijs bedraagt € 794,09. De huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens van € 763,47 en valt daarmee in de vrije sector.



Als de woning wordt gewaardeerd op basis van het WWS komt de woning uit op 150 punten. Hierbij past een maximale redelijke huurprijs van € 794,09 per maand. De huurprijs zou daarmee redelijk zijn. Echter, 60 van de 150 punten zijn toegekend op basis van de WOZ-waarde. Tot 1 mei 2022 zou dat in orde zijn. Nu zij echter na 1 mei 2022 de woning hebben gehuurd, is de nieuwe maatregel van kracht. Het aandeel van de WOZ-waarde bedraagt 40% en dat moet dus worden verlaagd naar 33%. Oftewel: van 60 naar 50 punten.

Door de nieuwe maatregel wordt het totale aantal punten verlaagd naar 140. De maximale redelijke huurprijs die hierbij hoort is € 738,51. Deze ligt onder de liberalisatiegrens en de woning valt dan in de sociale sector.

Het bovenstaande voorbeeld laat zien hoe de maatregel bij nieuwe verhuringen ervoor kan zorgen dat woningen terugvallen in de sociale sector. Dit zal voor een deel ook daadwerkelijk

gebeuren. Het gaat dan in de hoofdzaak om woningen die door de woningcorporaties worden verhuurd. De woningcorporaties passen namelijk het WWS toe voor het bepalen de aanvangshuurprijs.

Op de particuliere verhuurmarkt zal echter vermoedelijk niet veel veranderen. Dat komt doordat particuliere verhuurders doorgaans niet het WWS toepassen. Zij kijken meer naar het rendement dat zij zouden kunnen behalen. Hierdoor komt het vaak voor dat een vrijesectorhuurprijs wordt gevraagd voor een woning terwijl de woning op grond van het WWS in de sociale sector hoort. De enige manier waarop de woning dan na de verhuring weer terug kan vallen in de sociale sector, is als de huurder binnen zes maanden de huurprijs laat toetsen door de huurcommissie. De huurcommissie bepaalt dan aan de hand van het WWS wat de maximale redelijke huurprijs is. Als die onder de liberalisatiegrens ligt, wordt de huurprijs vastgesteld op het bedrag dat volgens de WWS mag worden bepaald.

Dat particuliere verhuurders hun gedrag zullen aanpassen, is niet aannemelijk. Zeker niet als bedacht wordt dat bij een hogere WOZ-waarde ook een hogere OZB hoort. Particuliere verhuurders zullen dus enerzijds met hogere kosten geconfronteerd worden en zien hun rendement dus dalen als zij anderzijds zich uit zichzelf aan deze nieuwe maatregel gaan houden.

Voor de particuliere verhuurmarkt zal het dus van de huurder afhangen of de huurwoning terugvalt naar de sociale sector. Huurders zijn echter vaak niet op de hoogte van de mogelijkheid om de huurprijs te laten toetsen. Of ze durven die procedure niet te starten. De relatie met de verhuurder zal er vaak door bekoelen. Problematisch daarbij is dat de huurder ook maar zes maanden de tijd heeft. Als een huurder niet binnen zes maanden de huurprijs laat toetsen, ligt de huurprijs vast. Die korte periode vormt ook een prikkel voor veel particuliere verhuurders om de hogere huurprijs te proberen. Een periode van zes maanden is namelijk snel verstreken.

Het is gelet op het bovenstaande nogal zonnig geschetst door minister De Jonge als hij stelt dat vele woningen terug zullen vallen in de sociale sector. Slechts een deel zal terugvallen doordat de woningcorporaties het WWS volgen. Op de particuliere verhuurmarkt zal

(nagenoeg) niets veranderen. Dit terwijl de problemen zich vooral op de particulier verhuurmarkt voordoen.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Op de particuliere verhuurmarkt komt pas verandering tot stand als het niet enkel aan de wil van de huurder ligt om de aanvangshuurprijs te laten toetsen. Op dit moment ligt er een wetsvoorstel 'Goed verhuurderschap'. Dit wetsvoorstel geeft gemeentes de mogelijkheid om een vergunningstelsel in te voeren voor verhuurders. Ook zou het mogelijk worden om als vergunningsvoorwaarde te stellen dat de huurprijs passend moet zijn volgens het WWS. De gemeente zal dit dan vervolgens kunnen controleren door zelf een berekening te maken op basis van het beleidsboek van de Huurcommissie. In het uiterste geval zou de gemeente zelfs de woning tijdelijk in beheer kunnen nemen en de huurprijs dan weer aanpassen.

Of dit wetsvoorstel het (in zijn huidige vorm) gaat halen, is nog maar de vraag. De tendens in politiek Den Haag is echter wel dat de vrije sector meer en meer gereguleerd moet gaan worden. Als er meer nieuws is over dit wetsvoorstel, komen we daar op terug.



CURSUSAANBOD 2022

THEMACURSUSSEN 2022

- Woningwaardering (1 middag)
 - ZAV: Juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)
 - Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding (1 middag)
 - Geen hoofdverblijf en onderhuur
 - Werken met de gedragsaanwijzing (1 middag)
 - De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren (1 middag)
 - Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)
- 5 juli
 - 13 september
 - 29 september
 - 4 oktober
 - 6 oktober
 - 29 november
 - 1 december

BASISCURSUSSEN 2022

- Basisopleiding huurrecht (2 dagen)
 - Appartementsrecht en huurrecht:
 - Een ongemakkelijk huwelijk in één complex (1 dag)
 - Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)
 - Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)
- 22+23 juni
 - 11 oktober
 - 1 november
 - 3-11, 15-11, 24-11, 6-12 (2022) / 19-01 (2023)
examen nog te bepalen

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



VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

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.

