



## AANBOD ONDERHUUR OP INTERNET

Onze cliënten worden met enige regelmaat geconfronteerd met huurders die hun woning te huur aanbieden op Marktplaats.nl. Hoe afkeurenwaardig dit ook is, de vraag is of een huurder, door zijn woning te huur aan te bieden, wanprestatie pleegt op grond waarvan de huurovereenkomst kan worden ontbonden. In de algemene voorwaarden zal opgenomen zijn dat de huurder zijn woning niet mag onderverhuren. De wanprestatie lijkt voor de hand te liggen. Echter, de wanprestatie is nog niet voltooid, de huurder geeft door zijn advertentie de boodschap af dat hij wil onderverhuren. Het daadwerkelijk onderverhuren moet nog plaatsvinden. Een huurder is echter op grond van de wet ook verplicht zich als goed huurder te gedragen. Het aanbieden van een woning in onderhuur is te beschouwen als in strijd met deze verplichting.

Als de huurder dan vervolgens, na te zijn benaderd door een geïnteresseerde (dit kan ook een zogenaamde geïnteresseerde zijn, zoals bijvoorbeeld een medewerker van de corporatie),

aangeeft daadwerkelijk zijn woning te willen verhuren dan is dat in onze ogen voldoende om een gerechtelijke procedure te starten om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. Daarbij komt dat de huurder zijn woning kennelijk niet meer nodig heeft voor eigen huisvesting, je biedt immers niet voor niets de woning aan om te huren, zodat het woonbelang van de huurder zich niet kan verzetten tegen ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming.

Recent heeft de rechtbank Amsterdam een huurder veroordeeld zijn woning te ontruimen, omdat hij deze te huur had aangeboden op Marktplaats.nl, daadwerkelijk contact heeft gehad met potentiële huurders en een afspraak heeft gemaakt voor een bezichtiging van de woning. Hoewel de wanprestatie zich nog niet daadwerkelijk had voorgedaan, vond de rechter de intentie van de huurder om zijn woning onder te verhuren en de nodige stappen die hij daartoe had ondernomen, voldoende om hem zijn woning uit te zetten. ■

**Deze nieuwsbrief verschijnt onregelmatig. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.**

## CURSUSAANBOD

Ons cursusaanbod voor 2012:

- Inleiding huurrecht  
10 januari / 29 maart / 2 oktober
- Basisopleiding huurrecht  
13+14 maart / 18+19 september
- Verdiepingscursus huurrecht  
31 januari / 14 juni
- Specialisatie huurrecht  
v.a. 4 oktober (5 dagen + examen)
- Huurrecht bij herstructurering  
22 maart / 6 september
- Huurrecht bedrijfsruimte  
15 mei
- Juridische aanpak overlast & onderhuur  
2 februari / 26 april / 6 november
- Mutatieprocedure en ZAV  
16 februari / 30 oktober
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten  
19 april
- WSNP en huurincasso  
5 juni
- Appartementrecht  
24 januari / 13 september
- VSO/PO Huurrecht voor advocaten en/of advocaat-stagiaires  
24+31 mei / 20+27 november
- VSO/PO Huurprijzenrecht voor advocaten en/of advocaat-stagiaires  
3+5 april / 25+27 september
- KBvG Huurrecht voor gerechtsdeurwaarders  
10 april / 13 november
- KBvG Huurprijzenrecht voor gerechtsdeurwaarders  
11 september

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bv. over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

## NIEUWE WEBSITE

Onlangs is onze website geheel vernieuwd. Vanaf nu kunt u de cursusbrochure met daarin alle cursussen en evaluaties van cursisten downloaden en bekijken. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van de website, dan kunt u contact opnemen met het secretariaat.



## HET ENERGIELABEL EN HET WONINGWAARDERINGSSTELSEL

Op 1 juli 2011 is het woningwaarderingssysteem (WWS) voor zelfstandige woonruimte ingrijpend gewijzigd. Essentie van deze aanpassing is dat de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie grotendeels zijn vervangen door een waardering op basis van een energieprestatiecertificaat (oftewel het energielabel). De belangrijkste gevolgen van deze wijziging zullen hieronder worden besproken.

Het doel van de integratie van het energielabel in het WWS, is het energiezuinig maken en houden van de huurwoningen in Nederland. De sanctie op verhuur van energieverspillende woningen is dan ook een lagere maximale huurprijs.

Bij de vaststelling van de woningwaardering van zelfstandige woningen dienen verhuurders allereerst na te gaan of bij een woning al een energielabel voorhanden is. Is dit het geval, dan wordt het nieuwe WWS direct toegepast op die woning. Leidt het energielabel tot een lagere woningwaardering, dan volgt nog niet per definitie een (mogelijke) huurprijsverlaging. Tot 1 januari 2014 geldt voor huurovereenkomsten gesloten vóór 1 juli 2011 dat de huurprijs niet zal worden verlaagd, maar slechts bevroren indien een huurder verzoekt om huurprijsverlaging op basis van het nieuwe WWS. Zo krijgen verhuurders de gelegenheid tijdig te investeren in energiebesparende maatregelen om huurprijsverlaging te voorkomen.

Is geen energielabel aanwezig, dan dient te worden gekeken naar het moment waarop de huurovereenkomst werd gesloten. Is de huurovereenkomst vóór 1 januari 2008 gesloten (de datum waarop energielabels verplicht werden gesteld), dan is het ontbreken van een energielabel tot 1 januari 2014 geen probleem. Huurverlaging is in dat geval tot 2014 namelijk nog niet mogelijk op basis van het nieuwe WWS. Is een huurovereenkomst tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2011 gesloten, maar ontbreekt toch een energielabel, dan is het nieuwe WWS van toepassing op de betreffende woning. Het energielabel wordt dan bepaald aan de hand van het bouwjaar van de betreffende woning. Hoe ouder de woning, hoe lager het energielabel dan zal zijn. Ook voor deze woningen geldt echter dat huurprijsverlaging pas mogelijk is vanaf 1 januari 2014, zodat de energiebesparende maatregelen nog kunnen worden toegepast. Tot die datum kunnen huurders alleen huurprijsbevroering bewerkstelligen.

Blijkt dat verhuurders op 1 januari 2014 nog altijd geen energiebesparende maatregelen hebben genomen, waardoor de woningwaardering als gevolg van het nieuwe WWS daalt, dan kan een huurder vanaf dat moment alsnog een huurprijsverlaging realiseren.

Voor woningen die verhuurd zijn (of worden) na 1 juli 2011, geldt het nieuwe WWS zonder enig uitstel. Als de feitelijke huurprijs is vast-

gesteld zonder rekening te houden met het bijbehorende energielabel, dan kan de huurder onmiddellijk een huurprijsverlaging bewerkstelligen op grond van het nieuwe WWS.

Het kan voor verhuurders dus van groot belang zijn om zowel in reeds verhuurde woningen als in de toekomst te verhuren woningen zo snel mogelijk (en in ieder geval vóór 2014) energiebesparende maatregelen te treffen om huurprijsverlagingen en bevroeringen in de toekomst te voorkomen.

Deze materie is ingewikkeld en daarom is Huisvestingsadvocaten op dit moment een cursus aan het ontwikkelen over dit onderwerp. In januari zal de inhoud van de cursus en cursusdata bekend worden gemaakt. ■

### INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

Of via internet:  
[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

### HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen  
mr. Roel Benneker  
mr. Elvira de Ruiten  
mr. Kim Jaspers  
mr. Sico den Engelsen

Postadres  
Postbus 30004  
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65  
Fax 010 - 205 36 69  
[mail@huisvestingsadvocaten.nl](mailto:mail@huisvestingsadvocaten.nl)

Bezoekadres  
WTC Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam