

ADVIES HOHW

Aan: Bestuur Haag Wonen
Van: Bestuur HOHW
Betreft: Advies aanpassing modelhuurovereenkomsten
Datum: 18-09-2025

Inleiding

Met uw schrijven van 15 juli jl. heeft u ons verzocht te reageren op uw voorstel om de modelhuurovereenkomsten voor enerzijds sociale huurwoningen en anderzijds middeldure en geliberaliseerde huurwoningen te reageren. Helaas is door de zomermaanden meer tijd verstreken dan oorspronkelijk in uw instemmingsverzoek is aangegeven. Onze excuses voor deze vertraging.

AEDES-model

Zoals u aangeeft is de aanpassing van het AEDES-model aan de hand van de Wet betaalbare huur de voornaamste aanleiding om de modelhuurovereenkomsten te wijzigen. Wij constateren dat de wijzigingen vrijwel geheel overeenkomen met de wijzigingen die in het model zijn aangepast. Het opnemen van informatie over de woning, het aantal punten in het woningwaarderingstelsel en het energielabel, zal waardevolle informatie geven aan nieuwe bewoners. Wel willen wij u op het hart drukken deze informatie te doseren om nieuwe huurders niet te overweldigen.

Huurverhoging middeldure en geliberaliseerd

Wij constateren een aantal afwijkingen van het AEDES-model in het model dat u ons ter instemming heeft aangeboden. De grootste afwijking zit wellicht in de berekening van de huurverhoging voor middeldure en geliberaliseerde woningen. AEDES heeft een formulering gekozen waarbij het inflatiecijfer + 3% de maximale huurverhoging is, tenzij de wetgever iets anders zegt. U kiest nu voor een daarvan afwijkende formulering die stelt dat als de wetgever ervoor kiest geen regulering meer toe te passen op één van beide categorieën de huurverhoging gelijk zal zijn aan het inflatiecijfer + 2%. Op zich zou dat een gunstige afwijking zijn op het model van AEDES, maar een ongunstige ten opzichte van de geldende wetgeving, die het inflatiecijfer + 1% als uitgangspunt hanteert voor beide categorieën. De gekozen formulering in de voorgestelde modelhuurovereenkomst gaat echter uit van een gegarandeerde verhoging van maximaal 2% bovenop het inflatiecijfer. Dit suggereert een

onvermijdelijkheid, terwijl de formulering van AEDES en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte beiden uitgaan van een recht, oftewel een voorwaardelijkheid. Met deze formulering suggereert u dat geen overleg plaats kan vinden over de huurverhoging voor de middeldure en geliberaliseerde huurwoningen in uw bezit.

Tevens willen we u erop wijzen dat deze standaardopslagen al enkele keren door de rechter nietig zijn verklaard. Dat ging weliswaar om hogere percentages dan de voorgestelde twee procent, maar het niet leveren van een tegenprestatie voor deze huurverhoging wordt door sommige rechters als een oneerlijk beding beschouwd. Het zou u sieren als u dit signaal serieus neemt en een stap vooruit zet als sociaal verhuurder door deze opslagen niet op te nemen in deze overeenkomsten en voorts enkel uit te gaan van het inflatiecijfer bij de huurverhoging voor middeldure en geliberaliseerde huurwoningen, als de wetgever voor deze delen van uw bezit geen andere rekenmethode voor de maximale huurverhoging voorschrijft.

Wij adviseren u daarom enkel het inflatiecijfer aan te houden als grondslag voor de maximale huurverhoging en geen standaardopslag te hanteren. Naar onze mening is een verhoging met de inflatie voldoende om de exploitatie te dekken. Als sociaal verhuurder heeft u naar onze mening ook richting deze groep huurders een sociaal gezicht te laten zien. Gezien de uitspraken van een aantal rechters dat deze standaardopslagen oneerlijke bedingen zijn lijkt het ons een goed idee deze praktijk niet meer toe te passen in toekomstige huurovereenkomsten.

Oordeel

Wij kunnen momenteel niet instemmen met uw voorgestelde modelhuurovereenkomst:

- De modelhuurovereenkomst voor de sociale sector is naar onze mening correct;
- De modelhuurovereenkomst voor de middeldure en geliberaliseerde huurwoningen komt naar onze mening niet overeen met de doelstellingen van een sociaal verhuurder, want het gaat uit van een standaardpercentage bovenop de inflatie.