



Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Toetsing aanvangshuurprijs

Woonruimte

Welnastraat 283 1096GJ, AMSTERDAM

Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[REDACTED]

Hierna te noemen: huurder

Gemachtigde: [REDACTED]

Naam gemachtigden: M. Bauer en D. Landkroon

Wederpartij

[REDACTED]

Hierna te noemen: verhuurder

Kern van de uitspraak

- De overeengekomen huurprijs is niet redelijk. Een huurprijs van € 790,38 per maand, met ingang van 18 december 2023, is wel redelijk.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie ontving op 3 februari 2025 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt de huurder of de overeengekomen huurprijs voor zijn woonruimte redelijk is. De huurovereenkomst is ingegaan op 18 december 2023 tegen een huurprijs van € 1.300,00 per maand. Deze huurprijs is hoger dan de geldende huurliberalisatiegrens van 2023 - € 808,06 per maand.

Onderzoek door de Huurcommissie

Huurder is verhuisd voordat een onderzoek in de woning kon plaatsvinden. Daarom is aan huurder en verhuurder gevraagd om te reageren op het dossier. De onderzoeker heeft op basis van de stukken van huurder en verhuurder een puntentelling opgesteld.

Correspondentie over de zaak

De Huurcommissie heeft van partijen de volgende correspondentie ontvangen:

De huurder heeft de volgende correspondentie ingediend:

- Op 3 februari 2025, verzoekschrift (inclusief huurovereenkomst);
- Op 5 februari 2025, aanvullende informatie over de huurprijs;
- Op 11 februari 2025, puntentelling (inclusief foto's en plattegronden van de woonruimte);
- Op 6 maart 2025, reactie op puntentelling verhuurder.

De verhuurder heeft de volgende correspondentie ingediend:

- Op 26 februari 2025, reactie van verhuurder (inclusief puntentelling, uittreksel van de WOZ-waarde, uittreksel kadaster, akte van splitsing van de VVE en een plattegrond;
- Op 12 maart 2025, reactie op het rapport van onderzoek (inclusief plattegrond en foto's).

Zitting

Zittingsdatum: 1 mei 2025

Zittingsvoorzitter: mr. N.C. Ogg

Zittingsleden: mr. J.A. Westerhout-Dupree en mr. W.J.M. Broeders

De huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie.

Korte samenvatting verklaring huurder en gemachtigde van de huurder:

- Huurder geeft aan dat de wasruimte waar verhuurder naar refereert een ruimte voor de conciërge is. Deze dient aangemerkt te worden als kantoorruimte en volgens het beleidsboek niet gewaardeerd te worden in de woningwaardering. De tuin is niet afgesloten en gemachtigde van huurder kon daar vrij rondlopen. Gemachtigde huurder is zelf in de tuin geweest, de poort op de hoek stond gewoon open. Verder heeft hij niet gemerkt dat hier toezicht op was. Indien deze wordt gewaardeerd, dan moet deze worden gesplitst door alle 627 woningen.
- De verhuurder geeft aan dat het bouwjaar 2015 is, maar in de stukken die verhuurder zelf heeft ingediend staat dat het bouwjaar 2011 is.
- De verhuurder stelt dat er een luxe uitvoering in de badkamer en keuken is, maar dat is niet voldoende door hem onderbouwd en dient niet gewaardeerd te worden.
- Er is wel sprake van vloerverwarming in de badkamer.
- Het gehele gebouw heeft toegang tot de fietsenstalling met 36 plekken, de deur naar de fietsenstalling gaat open met de sleutel voor de voordeur.
- Huurder denkt dat er sprake is van zes loggia's en twee terrassen. Deze dienen volgens het beleidsboek allemaal apart gewaardeerd te worden.
- Gebouwen twee en drie dienen meegeteld te worden voor de waardering van de buitenruimte.
- De foto's van de kastruimte in de badkamer worden niet betwist, maar de afmetingen zijn niet duidelijk.
- Niet duidelijk is dat deze woning in 2015 is opgeleverd, daar is ook geen onderbouwing voor aangeleverd.

Korte samenvatting verklaring van de verhuurder:

- Het onderzoeksrapport van 7 maart is heel merkwaardig, want daarna zijn veel verweren ingebracht en het onderzoeksrapport wordt als waar voorgehouden.
- De conciërgeruimte, welke is verwarmd, is wel beschikbaar voor de bewoners en huurder maakt hier veelvuldig gebruik van, bijvoorbeeld om vragen aan de conciërge te komen stellen.

- De tuinen hebben afsluitbare deuren, op de foto's zijn bewakingscamera's en afsluitbare deuren te zien. Volgens de splitsingsakte van de VVE is dit eigendom van gebouw één. Gebouw vier is de kelder, dus alle eigendommen behoren toe aan de eigenaren van gebouw één.
- De tuin is bewaakt met deuren, camera's en een conciërge dan wel bewaker die de tuin onder toezicht heeft. Niet ieder persoon die zich normaal gedraagt zal echter worden tegengehouden.
- De VVE bestaat uit 348 eenheden.
- De opleverdatum is 2015, niet het bouwjaar. In 2011 stond er nog niets, er waren alleen plannen van de gemeente. De VVE is in 2012 opgericht en voor bewoners is het pand pas in 2015 opgeleverd. De BAG viewer is opgevraagd per adres, daarin staat dat de woonruimte is opgeleverd in 2015.
- De luxe uitvoering in de keuken en badkamer heb ik in de puntentelling gematigd gewaardeerd. Verhuurder vindt dit een hele subjectieve beoordeling. Het is wellicht beter om dit op basis van objectieve punten te beoordelen. Ik ben in het nadeel om de luxe uitvoering aan te tonen omdat ik geen video kan indienen. Ik snap niet waarom de 0,5 punten betwist wordt omtrent dit punt.
- In de splitsingsakte staat dat de fietsenstalling door 348 eigenaren gedeeld is, de plekken zijn echter genummerd. Twee nummers voor iedere eigenaar, de nummering waarborgt de plek.

Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt of de huurprijs, die op 18 december 2023 is afgesproken, redelijk is. Om hierover een uitspraak te kunnen doen, stelt de Huurcommissie het puntenaantal van de woonruimte vast. Ook bekijkt de Huurcommissie of de woonruimte bij het ingaan van de huurovereenkomst gebreken had. De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Puntenaantal

In het rapport van onderzoek wordt de woonruimte gewaardeerd op 129 punten. De huurder en de verhuurder maken bezwaar tegen dit puntenaantal. De commissie heeft de bezwaren van partijen beoordeeld. Een nieuwe puntentelling wordt als bijlage bij deze uitspraak aan partijen toegezonden.

Fietsenstalling

Volgens de huurder wordt de fietsenstalling gedeeld met 348 woningen gedeeld in plaats van de 36 woningen waar het rapport van onderzoek vanuit gaat. Volgens huurder hebben alle gebouwen toegang tot de fietsenstalling.

Ter zitting heeft de verhuurder gesteld dat de fietsenstalling niet exclusief voor de huurder is afgesloten, maar dat de fietsenstalling wel zijn genummerd. Dit maakt dat de huurder wel een exclusieve plek heeft om zijn fiets te stallen. Huurder weerspreekt dit niet.

De commissie stelt vast dat er sprake is van een gemeenschappelijke fietsenstalling die wordt gedeeld door 36 wooneenheden. De commissie volgt op dit punt de bevindingen zoals opgenomen in het rapport van onderzoek.

Conciërge ruimte

Ter zitting hebben partijen aangegeven dat er sprake is van een ruimte voor de conciërge en dat de wasruimte alleen met een apart abonnement gebruikt kan worden. Partijen zijn het erover eens dat de wasruimte buiten beschouwing gelaten dient te worden omdat deze alleen met een aanvullend abonnement gebruikt kan worden.

Huurder stelt dat de conciërgeruimte als kantoorruimte aangemerkt dient te worden en zodoende niet kan worden gewaardeerd in de woningwaardering. De verhuurder geeft aan dat dit een verwarmde conciërgeruimte betreft en wel voor bewoners toegankelijk is.

De commissie stelt vast dat de conciërgeruimte niet gewaardeerd dient te worden in de woningwaardering. Dit is in overeenstemming met het beleidsboek, waarin is opgenomen dat kantoorruimten en/of vertrekken die in gebruik zijn bij de verhuurder worden uitgesloten van waardering in het woningwaarderingssysteem.

Buitenruimte

Volgens huurder is de buitenruimte niet afsluitbaar en toegankelijk voor het publiek, zodoende dient de buitenruimte niet meegenomen te worden in de woningwaardering. Indien de Huurcommissie wel van mening is dat de buitenruimte gewaardeerd dient te worden dan moet volgens huurder opgenomen worden dat de buitenruimte door alle woningen van Villa Mokum wordt gedeeld. Het totale aantal woningen die toegang hebben tot deze buitenruimte komt dan neer op 627 woningen.

Volgens de verhuurder kloppen de afmetingen die de onderzoeker heeft aangehouden niet, de oppervlakte dient volgens BAG viewer van het kadaster 2.633,69 vierkante meter te zijn. Verder slaagt de stelling van huurder volgens verhuurder niet omdat de binnentuin op "eigen grond" ligt, waarover de conciërge en camera's toezicht houden. De buitenruimte is volgens verhuurder wel afsluitbaar.

De commissie stelt vast dat de buitenruimte in theorie afsluitbaar is, maar dat de deuren nagenoeg altijd openstaan. De poorten lijken voornamelijk een decoratief karakter te hebben. Ter zitting is gebleken dat derden onbelemmerd toegang hebben tot de tuin, niet alleen de gemachtigde van huurder, maar bijvoorbeeld ook pakketbezorgers. Hoewel de deuren kunnen worden gesloten, vormen zij dus geen belemmering voor de vrije in- en uitloop van personen. Het is niet afdoende bewezen dat de buitenruimte voor het exclusieve gebruik van de huurder is zoals vereist voor de waardering van een privé-buitenruimte volgens het beleidsboek.

De commissie concludeert dat de buitenruimte niet voldoet aan de voorwaarden voor waardering als privé-buitenruimte, nu deze vrij toegankelijk is en het exclusieve gebruik door de huurder onvoldoende is aangetoond. De buitenruimte komt derhalve niet in aanmerking voor puntenwaardering op grond van het woningwaarderingssysteem.

Bouwjaar

De verhuurder geeft aan dat de woning niet in 2011, zoals aangegeven door de van overheidswege ingerichte website WOZ-waardeloket.nl, maar in 2015 is opgeleverd. De verhuurder heeft ter onderbouwing van dit standpunt twee afbeeldingen van BAG-viewer ingediend, deze twee foto's geven aan dat de woning in zowel 2011 als 2015 is opgeleverd.

Ter zitting heeft de verhuurder voldoende gemotiveerd dat de woonruimte pas in 2015 is opgeleverd voor bewoners, hoewel de plannen van de gemeente al in 2011 waren gemaakt. De huurder heeft deze verdere uitleg van verhuurder niet weersproken.

De commissie stelt vast dat de woonruimte in 2015 is opgeleverd. Dit heeft gevolgen voor de beoordeling van de energieprestatie en de toepassing van de criteria voor een eventuele hoogniveau renovatie of een woning met een bouwjaar tussen 2015 en 2019, zoals hieronder uiteengezet.

Energieprestatie

De commissie stelt vast dat in EP-online wel een label A is opgenomen, maar dit is niet geldig voor het woningwaarderingssysteem (WWS). Er is geen opnamedatum van het label in EP-online

opgenomen, dat betekent dat er geen registratie heeft plaatsgevonden van het label aan de hand van een in de woning uitgevoerd onderzoek.

De verhuurder heeft bewezen dat de woning in 2015 is opgeleverd. Indien er een geldig energielabel ontbreekt wordt volgens het beleidsboek van de Huurcommissie teruggevallen op het bouwjaar van de woning.

Nu vast is komen te staan dat het bouwjaar 2015 is, concludeert de commissie dat de onderzoeker de energieprestatie correct heeft gewaardeerd als zijnde bouwjaar 2002 of later.

Hoogniveau renovatie of woning met een bouwjaar tussen 2015 – 2019

De verhuurder stelt dat sprake is van een nieuwbouwwoning die in 2015 is opgeleverd en dat deze opleverdatum dient te worden meegenomen in de woningwaardering. Ter onderbouwing heeft de verhuurder een BAG-uitreksel overgelegd waaruit blijkt dat de oplevering in 2015 heeft plaatsgevonden.

Ter zitting heeft de verhuurder voldoende aannemelijk gemaakt dat de opleverdatum van de woonruimte in 2015 ligt.

De commissie stelt vast dat sprake is van een woning die valt onder de categorie hoogniveau renovatie of bouwjaar 2015–2019 en heeft dit overeenkomstig gewaardeerd in het woningwaarderingssysteem.

Verwarming en installaties

De verhuurder geeft aan dat er sprake is van vloerverwarming in de badkamer en heeft een verklaring van de onderhoudsmonteur bijgevoegd als bewijsvoering.

Ter zitting hebben partijen aangegeven dat er inderdaad sprake is van vloerverwarming in de badkamer.

Nu partijen het erover eens zijn dat in de badkamer vloerverwarming aanwezig is, volgt de commissie de gezamenlijke stelling van partijen. De badkamer wordt derhalve aangemerkt als verwarmde ruimte en overeenkomstig opgenomen in de woningwaardering.

Luxe uitvoering keuken en badkamer

De verhuurder stelt dat er sprake is van een luxe uitvoering in de badkamer en dat er vier extra wandkasten aanwezig zijn. De verhuurder heeft hiervan foto's toegevoegd. Daarnaast zou de verhuurder graag in de gelegenheid worden gesteld om een video te laten zien van de luxe uitvoering van de keuken. Tot slot stelt verhuurder dat er extra kastruimte aanwezig is die niet is meegenomen in de puntentelling.

Ter zitting heeft de verhuurder gesteld dat hij in het nadeel is omdat hij geen video kan indienen en omdat dit volgens hem een subjectief oordeel is. De verhuurder geeft eveneens aan dat hij in zijn puntentelling de waardering van de luxe uitvoering in de keuken en badkamer uit coulance heeft gematigd.

De commissie stelt vast dat de verhuurder onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat er sprake is van een luxe uitvoering in de badkamer. Ook de aanwezigheid van extra kastruimte die voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het Beleidsboek is niet aannemelijk geworden. Dat de verhuurder geen video in het portaal van de Huurcommissie kon uploaden, doet hier niet aan af. De verhuurder had immers foto's kunnen indienen om zijn standpunt verder te onderbouwen. De door de verhuurder ingediende foto's waren echter onvoldoende voor de commissie om op dit punt af te wijken van het onderzoeksrapport.

De commissie gaat uit van de bevindingen van de onderzoeker.

Gemeenschappelijke ruimten

De verhuurder stelt dat de onderzoeker ten onrechte slechts één loggia heeft opgenomen in de woningwaardering. Volgens de verhuurder zijn er in totaal zes loggia's en drie terrassen aanwezig, welke gezamenlijk worden gedeeld door 348 woningen. Ter onderbouwing van dit standpunt heeft de verhuurder de splitsingsakte van de gebouwen overgelegd. De huurder heeft de stelling van verhuurder bevestigd ter zitting.

De commissie stelt vast dat er sprake is van zes loggia's en drie terrassen. Deze gemeenschappelijke buitenruimten worden meegenomen in de woningwaardering. Partijen hebben echter nagelaten om de afmetingen van de buitenruimte te bepalen. De commissie gaat daarom uit van de afmetingen zoals aangegeven in het rapport van onderzoek.

De commissie stelt het puntenaantal van de woonruimte op 18 december 2023 vast op 133 punten. Bij dat puntenaantal hoort een maximale huurprijs van € 790,38 per maand. De commissie stuurt een nieuwe puntentelling als bijlage van deze uitspraak mee aan partijen.

Conclusie huurprijs op basis van punten

De tussen partijen afgesproken huurprijs is hoger dan de maximale huurprijs op basis van punten. Op grond van het puntenaantal is de overeengekomen huurprijs daarom niet redelijk. Een huurprijs van € 790,38 per maand is wel redelijk. De commissie stelt daarom met ingang van 18 december 2023 de huurprijs vast op € 790,38 per maand. De nieuwe huurprijs is lager dan de geldende huurliberalisatiegrens. De huurprijs is dus niet geliberaliseerd.

Gebreken

De Huurcommissie beoordeelt ook of er bij aanvang van de huurovereenkomst ernstige gebreken in de woonruimte waren. Volgens het rapport van onderzoek waren er bij aanvang van de huurovereenkomst geen ernstige gebreken aanwezig in de woonruimte.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. Volgens de wet betaalt een verhuurder € 500,00 leges en een huurder betaalt € 25,00 leges.

In dit geval verlaagt de Huurcommissie de overeengekomen huurprijs tot de maximaal redelijke huurprijs. Daarom stelt de Huurcommissie de huurder in het gelijk en de verhuurder in het ongelijk. Dit betekent dat de verhuurder de leges moet betalen.

Oplopend legestartief

De Huurcommissie wijst de verhuurder erop dat er sprake kan zijn van een oplopend legestartief. Dit geldt als de verhuurder binnen drie kalenderjaren binnen eenzelfde soort procedure volledig in het ongelijk wordt gesteld. De eerste keer betaalt de verhuurder € 500,00. De tweede keer € 700,00. De derde keer € 1.400,00 en de vierde en elke volgende keer geldt een legestartief van € 1.750,00.

Beslissing

- Het puntenaantal van de woonruimte is 133 punten. De maximale huurprijs bij dit puntenaantal is € 790,38.
- De met ingang van 18 december 2023 overeengekomen huurprijs van € 1.300,00 per maand is op basis van het puntenaantal niet redelijk.
- Een huurprijs van € 790,38 per maand met ingang van 18 december 2023 is wel redelijk.
- Bij aanvang van de huurovereenkomst had de woonruimte geen ernstige gebreken.

Bent u het niet eens met deze uitspraak?

Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van deze uitspraak de rechter vragen de zaak opnieuw te beoordelen. Hiermee vervalt de uitspraak van de Huurcommissie. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Als huurder of verhuurder niet binnen acht weken na verzenddatum van de uitspraak naar de rechter gaan, dan is de uitspraak van de Huurcommissie voor huurder en verhuurder bindend.

Legesveroordeling

- De verhuurder moet € 500,00 leges betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Den Haag,

De Huurcommissie,



mr. N.C. Ogg
Zittingsvoorzitter