

Bewonerscommissie de Componist
Robert Stolzplantsoen 251
2555SJ Den Haag
bewonerscommissie@decomponist.info
Bankrekeningnr. NL64 RABO 0109 4150 00
Kamer van Koophandel 96398329



Aan de Raad van Bestuur van
Woonzorg Nederland
Prof. E.M. Meijerslaan 3
Postbus 339
1180AH Amstelveen

Wijze van verzending: per post en per e-mail aan bestuurssecretariaat@woonzorg.nl

Betreft: onterecht huurprijsbeding

Den Haag: juli 2025

Geacht Bestuur,

Namens de huurders van appartementen van het wooncomplex de Componist aan het Robert Stolzplantsoen in Den Haag wenden wij ons tot u met een klemmend verzoek. Wij zullen dit verzoek hieronder nader toelichten.

Bij de oplevering van deze appartementen, per 1 augustus 2013, ontvingen de toenmalige bewoners een zogenaamd standaardhuurcontract. Nog steeds worden deze standaardcontracten gebruikt en wederzijds ondertekend bij mutaties.

In bijlage 3, lid 1.1 van dit standaardcontract is opgenomen dat de jaarlijkse huurprijswijziging plaatsvindt op basis van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) **plus maximaal 4%.**

In 2024 sprak een aantal kantonrechters uit, dat met name deze extra huurverhoging in strijd was met Europese wetgeving. Daarbij verklaarden zij zelfs het hele huurprijsbeding als ongeldig. Omdat de wet niet voldoende duidelijkheid gaf vroeg de rechter in Amsterdam, in januari 2024, in twee rechtszaken om advies bij de hoogste civiele rechter, de Hoge Raad der Nederlanden. De belangrijkste van deze pre justitiële vragen: is elk huurcontract met een variabele huurstijging oneerlijk voor de huurder?

De Hoge Raad heeft uiteindelijk in november 2024 geoordeeld dat een huurprijswijzigingsbeding met een indexatie en een opslag van maximaal 3% in principe niet als oneerlijk wordt beschouwd. Dit betekent dat verhuurders in de vrije sector huurverhogingen mogen doorvoeren op basis van dit soort bedingen, zolang de opslag niet hoger is dan 3% boven op de inflatiecorrectie.

Echter Woonzorg voerde per **1 juli 2014** een huurverhoging voor de vrijesectorwoningen in het complex de Componist door van **6,5 %**. Zijnde **2,5% CPI** verhoogt met **4% extra**.

De huurverhoging werd door Woonzorg Nederland echter **niet** gespecificeerd en ook de 4% werd **niet** onderbouwd.

Op grond van de uitspraak van de Hoge Raad concludeert de bewonerscommissie dat per 1 juli 2014 de huren in alle vrijesectorwoningen in ons complex onterecht met 1% te veel zijn verhoogd.

Daarnaast stelt de bewonerscommissie vast dat de huurcontracten van alle bewoners, of dezen er al vanaf 2013 woonden of pas later zo'n woning hebben gehuurd, niet meer juist zijn en dienen te worden aangepast aan de uitspraak van de Hoge Raad der Nederlanden. Dat wil zeggen:

"de jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) plus maximaal 3%".

Op grond van het bovenstaande komt de bewonerscommissie tot de volgende dringende vragen:

1. Wanneer gaat Woonzorg Nederland, op zo'n kort mogelijke termijn, de bedoelde huurcontracten voor de woningen in gebouw B, C en D van de Componist aanpassen aan de uitspraak van de Hoge Raad der Nederlanden van november 2024?
2. Wanneer gaat Woonzorg Nederland de in 2014 te veel in rekening gebracht huurverhoging ad 1% met terugwerkende kracht en cumulatief aan alle huurders terugbetalen?

Wij zien uw spoedige reactie met belangstelling tegemoet waarbij wij voor een eventueel vervolg ons alle rechten voorbehouden.

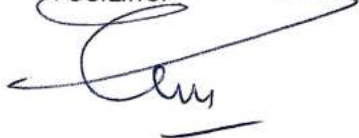
Een afschrift van deze brief sturen wij naar het Landelijk Huurder Platform Woonzorg en naar de bewonersconsulent en de rayonmanager van Woonzorg Nederland.

Met vriendelijke groet

Namens de bewonerscommissie de Componist

Ernst Leupen

Voorzitter



Pat Houkes

secretaris

