

Bewonerscommissie de Componist
T.a.v. Ernst Leupen en Pat Houkes
Robert Stolzplantsoen 251
2555 SJ DEN HAAG

Telefoonnummer

06-51698188

E-mail

m.van.der.vleuten@woonzorg.nl

Kenmerk

26009

Onderwerp

Uw brief van 21 januari 2026

Datum

30 maart 2026

Geachte heren Leupen en Houkes,

U schreef ons op 21 januari 2026 over het huurprijsbeding in uw huurovereenkomst. Op 16 maart 2026 liet u ons weten dat u nog geen reactie had ontvangen, en dat u zich nu wendt tot de huurderscommissarissen. Freek Koersvelt en ik belden u dinsdagavond 17 maart 2026, en boden onze oprechte excuses aan. Dit had niet mogen gebeuren, u had een reactie van ons mogen ontvangen. En niet alleen een ontvangstbevestiging, maar ook een inhoudelijke reactie. Met deze brief geven wij alsnog onze reactie.

In de huurcontracten in uw complex aan het Robert Stolzplantsoen in Den Haag is een indexeringsbeding opgenomen (op basis van CPI) en een opslagbeding van maximaal 4%.

U memoreerde in uw eerdere brief van juli 2025 de discussie in de rechtspraak over de vraag of elk huurcontract met een variabele huurstijging een voor de huurder oneerlijk beding is. U vraagt aan ons:

1. Aanpassing van de huurovereenkomsten in De Componist zodat er naast het indexeringsbeding sprake is van een opslagbeding van maximaal 3%;
2. Terugbetaling van 1% huurverhoging in 2014, omdat Woonzorg Nederland toen gebruik heeft gemaakt van de maximale ruimte van het opslagbeding, namelijk 4%.

Het beding dat Woonzorg Nederland in haar huurovereenkomsten heeft opgenomen spreekt van een verhoging op basis van de CPI met een mogelijke opslag van maximaal 4%. Zoals u bekend is Woonzorg Nederland de afgelopen al jaren gematigd in haar huurprijsbeleid en heeft zij lagere percentages gehanteerd. Thans worden de huurprijzen ook gemaximeerd door onder andere de Wet Maximering Huurprijzen geliberaliseerde huurcontracten en de Wet betaalbare Huur.

De Hoge Raad heeft niet bepaald dat een huurprijsbeding van CPI +4% per definitie een oneerlijk beding is. En wij vinden ook niet dat het door Woonzorg Nederland gehanteerde beding oneerlijk is.



Hoewel de discussie in de rechtspraak nog niet is beslecht, willen wij de bedingen in onze nieuwe huurovereenkomsten wel in lijn brengen met deze uitspraak. Zodat duidelijk en transparant is op welke wijze wij de jaarlijkse huurverhoging in rekening brengen en hoe deze wordt berekend. Hierbij melden wij ook dat als sprake is van een wettelijke regeling, wij verhogen op basis van de wettelijke regeling. Is geen sprake van een voorgeschreven wettelijke regeling, dan verhogen wij op basis van het contractuele huurprijsbeding.

Ondertussen hebben wij extern advies gevraagd hoe we dit goed en duidelijk in onze huurcontracten kunnen aanpassen. We verwachten dat het externe adviestraject op korte termijn wordt afgerond, waarna wij het LHP zullen benaderen. We begrijpen dat u daar mogelijk niet op wilt wachten gezien de al verstreken tijd en het eerder door u getoonde geduld.

Om die reden hebben wij besloten alle betrokken huurders in uw wooncomplex (die nu nog steeds huren) individueel te zullen benaderen, waarbij wij hen een allonge zullen aanbieden waarin we de huurovereenkomst conform uw signaal aanpassen. Zodat we met terugwerkende kracht en voor de toekomst afspreken 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) zoals nu ook in uw huurovereenkomst staat, + een opslag van maximaal 3%.

Daarnaast zullen we de huurders die destijds in 2014 een huurverhoging hebben gekregen op basis van 4%, gaan compenseren, inhoudende dat we - zoals u vraagt - die 1% terugbetalen, inclusief het effect over de jaren daarna en inclusief de wettelijke rente.

Graag vernemen we uw reactie hierop, zodat we een en ander in gang kunnen gaan zetten.

Met vriendelijke groet,

Marjan van Bergen
Raad van Bestuur