

# DOSSIEROVERZICHT

## Casus Huurprijsbeding Vrije Sector

Wooncomplex De Componist – Den Haag

Versie juni 2026

Opgesteld door: Bewonerscommissie De Componist

Contactpersoon: Ernst Leupen, voorzitter

---

## 1. Inleiding

Dit dossier beschrijft de gang van zaken rond het huurprijswijzigingsbeding in de vrije-sectorhuurovereenkomsten van wooncomplex De Componist te Den Haag.

De kwestie betreft de rechtsgeldigheid en gevolgen van een contractueel huurprijswijzigingsbeding dat voorziet in:

**CPI + maximaal 4% opslag**

De bewonerscommissie heeft deze kwestie vanaf juli 2025 aan de orde gesteld bij Woonzorg Nederland (WZN). Inmiddels heeft dit geleid tot een compensatievoorstel van Woonzorg, een voorgenomen aanpassing van het huurprijsbeding en een bredere discussie over de positie van huurders die na 2014 onder hetzelfde beding zijn gaan huren.

---

## 2. Het wooncomplex

**Naam:** De Componist

**Locatie:** Den Haag

**Verhuurder:** Woonzorg Nederland

**Aantal betrokken woningen:** ongeveer 85 vrijesectorwoningen

**Verdeling:**

- circa 50% midden huur
  - circa 50% hogere vrije sector
-

## 3. Juridische achtergrond

In de huurovereenkomsten is opgenomen:

jaarlijkse huurverhoging op basis van CPI plus een opslag van maximaal 4%.

Vanaf 2023 ontstond landelijk discussie over dergelijke huurprijswijzigingsbedingen.

### Ontwikkelingen rechtspraak

#### Hoge Raad (november 2024)

De Hoge Raad oordeelde dat een huurprijswijzigingsbeding bestaande uit:

CPI + maximaal 3%

in beginsel niet als oneerlijk hoeft te worden beschouwd.

#### Hof Amsterdam (2026)

Het Hof Amsterdam heeft vervolgens meerdere arresten gewezen waarin opslagbedingen van maximaal 3% boven CPI alsnog als oneerlijk zijn aangemerkt en vernietigd.

Belangrijke arresten:

- ECLI:NL:GHAMS:2026:89
- ECLI:NL:GHAMS:2026:296
- ECLI:NL:GHAMS:2026:613
- ECLI:NL:GHAMS:2026:619
- ECLI:NL:GHAMS:2026:964

#### Rechtbank Amsterdam

De rechtbank Amsterdam heeft concept-prejudiciële vragen voorbereid voor het Hof van Justitie van de Europese Unie.

Kernvraag:

Heeft de Hoge Raad de Europese Richtlijn 93/13 (oneerlijke bedingen) correct toegepast?

#### Hof Den Haag

Op 28 april 2026 oordeelde het Hof Den Haag in ECLI:NL:GHDHA:2026:872 juist dat een huurprijswijzigingsbeding in die specifieke zaak niet oneerlijk was.

Hierdoor bestaat momenteel uiteenlopende rechtspraak.

---

## 4. Aanleiding binnen De Componist

Bij onderzoek van de bewonerscommissie bleek dat Woonzorg op 1 juli 2014 een huurverhoging van:

6,5%

heeft toegepast.

Volgens de toen geldende CPI-cijfers bestond deze verhoging uit:

- CPI: 2,5%
- opslag: 4%

De bewonerscommissie concludeerde dat, gelet op de latere uitspraak van de Hoge Raad, de opslag voor zover deze hoger was dan 3% mogelijk niet houdbaar was.

Daaruit volgde de eerste vraag:

Is in 2014 ten minste 1% te veel huurverhoging berekend?

## 5. Onderzoek bewonerscommissie

De bewonerscommissie onderzocht vervolgens alle beschikbare huurverhogingen.

Voor zover vastgesteld:

<b>Jaar</b>	<b>Verhoging</b>	<b>CPI</b>	<b>Opslag boven CPI</b>
2014	6,50%	1,65%	4,85%
2015	2,50%	0,70%	1,80%
2016	2,60%	0,69%	1,91%
2017	1,60%	0,98%	0,62%
2018	0,00%	1,25%	0,00%
2020	3,40%	2,72%	0,68%

Hieruit bleek dat gedurende meerdere jaren gebruik is gemaakt van de contractuele opslag boven CPI.

---

## **6. Correspondentie met Woonzorg Nederland**

**22 juli 2025**

Eerste brief bewonerscommissie aan Raad van Bestuur.

Verzoeken:

1. Aanpassing van het huurprijsbeding van 4% naar 3%.
2. Terugbetaling van de te veel berekende huurverhoging uit 2014.

---

**31 juli 2025**

Ontvangstbevestiging Woonzorg.

Woonzorg deelt mee dat beantwoording meer tijd zal vergen.

---

**30 september 2025**

Reactie Woonzorg.

Woonzorg meldt:

- dat sprake is van een ingewikkeld juridisch vraagstuk;
- dat gewerkt wordt aan een bestuursbesluit;
- dat overleg zal plaatsvinden met het Landelijk Huurders Platform;
- dat men streeft naar besluitvorming vóór 1 januari 2026.

---

**21 januari 2026**

Eerste rappel bewonerscommissie.

Belangrijk punt:

Er blijkt nog geen overleg met het LHP te hebben plaatsgevonden.

Ook wordt vermeld dat het LHP heeft aangegeven deze kwestie geen zaak van het LHP te vinden en de bewonerscommissie heeft verwezen naar de Woonbond.

---

## **16 maart 2026**

Brief aan Raad van Commissarissen.

Reden:

- geen inhoudelijke reactie ontvangen;
- geen ontvangstbevestiging op rappel.

Bewonerscommissie verzoekt de Raad van Commissarissen in te grijpen.

---

## **7. Doorbraak: voorstel Woonzorg van 30 maart 2026**

Op 30 maart 2026 reageert de Raad van Bestuur inhoudelijk.

### **Voorstel 1: allonge**

Aanpassing van de huurovereenkomsten:

Van:

CPI + maximaal 4%

Naar:

CPI + maximaal 3%

### **Voorstel 2: compensatie**

Compensatie voor huurders die in 2014 een huurverhoging hebben ontvangen op basis van 4% opslag.

Compensatie omvat:

- de te veel berekende 1%;
- doorwerking in latere jaren;
- wettelijke rente.

Geschatte compensatie:

circa € 1.500 per huurder.

---

## **8. Reactie bewonerscommissie van 6 april 2026**

De bewonerscommissie:

**gaat in beginsel akkoord met:**

- compensatie voor de 2014-huurders;
- de voorgestelde allonge.

**maar stelt tevens:**

Dat ook huurders die na 2014 zijn ingestroomd mogelijk aanspraak hebben op compensatie.

Argument:

Het huurprijswijzigingsbeding:

CPI + maximaal 4%

bleef structureel onderdeel uitmaken van alle huurovereenkomsten.

---

## **9. Tussenbericht Woonzorg van 11 mei 2026**

Woonzorg bericht dat:

- nieuwe jurisprudentie wordt bestudeerd;
  - men later inhoudelijk zal reageren.
- 

## **10. Reactie bewonerscommissie van 12 mei 2026**

De bewonerscommissie:

- vraagt inhoudelijke beantwoording;
- verzoekt reactie binnen vier weken.

---

## 11. Brief Woonzorg van 10 juni 2026

Woonzorg bevestigt:

“De eerdere toezegging voor uw complex blijft dus gestand.”

Daarnaast meldt Woonzorg:

- de allonge wordt uitgewerkt;
- de compensatieregeling wordt uitgewerkt;
- een planning voor uitbetaling wordt voorbereid.

Opvallende nieuwe formulering:

huurders die gedurende de huurperiode een huurverhoging hebben gekregen waarbij de opslag boven CPI hoger was dan 3% zullen financieel worden gecompenseerd.

De precieze betekenis hiervan is nog onduidelijk.

---

## 12. Standpunt bewonerscommissie (juni 2026)

De bewonerscommissie onderschrijft:

**A.**

Uitvoering van het compensatievoorstel van 30 maart 2026.

**B.**

Uitvoering van de allonge.

**C.**

Voortzetting van de discussie over huurders die na 2014 zijn ingestroomd.

Kernvraag:

Waarom zouden uitsluitend huurders die al in 2014 huurder waren voor compensatie in aanmerking komen, terwijl ook latere huurders onder hetzelfde huurprijswijzigingsbeding hebben gehuurd?

---

## 13. Standpunt Landelijk Huurders Platform (LHP)

In een conceptadvies aan Woonzorg stelt het LHP:

### **Primair**

Geen opslag boven CPI.

### **Subsidiar**

Maximaal 1% opslag.

Volgens het LHP blijft ook een opslagbeding van 3% juridisch kwetsbaar.

---

## 14. Voorbehoud bewonerscommissie

De bewonerscommissie stelt zich op het standpunt dat:

aanvaarding van een compensatieregeling geen afstand van rechten inhoudt.

Betrokken huurders behouden alle rechten en aanspraken die voortvloeien uit:

- huidige rechtspraak;
- toekomstige rechtspraak;
- nationale procedures;
- eventuele Europese procedures.

Uitvoering van de compensatieregeling kan daarom niet worden beschouwd als:

- finale regeling;
  - finale kwijting.
- 

## 15. Huidige stand van zaken (juni 2026)

### **Woonzorg**

- houdt compensatievoorstel in stand;
- werkt aan allonge;

- werkt aan berekening compensatie;
- werkt aan uitbetalingsregeling.

### **Bewonerscommissie**

- wacht nadere uitwerking af;
- houdt positie huurders na 2014 nadrukkelijk open;
- informeert bewoners;
- bereidt dossieroverdracht voor aan Woonbond.

### **LHP**

- bereidt formeel advies aan Woonzorg voor.

### **Woonbond**

- zal worden geïnformeerd met een dossieroverzicht.
- 

## **16. Conclusie**

De bewonerscommissie heeft vanaf juli 2025 op zorgvuldige wijze aandacht gevraagd voor de gevolgen van het huurprijswijzigingsbeding “CPI + maximaal 4%”.

Na bijna een jaar correspondentie heeft dit geleid tot:

- erkenning van het probleem door Woonzorg;
- een concreet compensatievoorstel;
- een voorgenomen wijziging van het huurprijsbeding;
- een bredere discussie over de positie van alle betrokken huurders.

Het enige wezenlijke geschilpunt dat momenteel nog openstaat betreft de vraag of ook huurders die na 2014 onder hetzelfde huurprijswijzigingsbeding zijn gaan huren aanspraak kunnen maken op compensatie.