

Wat kost een huurcontract?

Een onderzoek naar de opbouw en redelijkheid van in rekening gebrachte contractskosten

*Uitgevoerd door: Laurens Boumedyan
Hogeschool van Amsterdam
Opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening*

In opdracht van: Wijksteunpunt Wonen Centrum

Opdrachtgever: Guust Augustijn

Docent: Julia Heeremans

Datum: juni 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pagina 2
1.1 Aanleiding	pagina 2
1.2 Afbakening/begripsbepaling	pagina 2
1.3 Doel van het onderzoek	pagina 3
1.4 Probleemstelling en deelvragen	pagina 3
2. Methode	pagina 5
3. Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	pagina 6
4. Inventariserend onderzoek	pagina 7
4.1 Woningbouwcorporaties	pagina 7
4.2 Particuliere verhuurders	pagina 9
4.3 Toegelaten instellingen	pagina 12
4.4 Eenmalige kosten en Google	pagina 12
5. Juridisch onderzoek	pagina 14
5.1 Relevante wetsartikelen	pagina 14
5.2 Jurisprudentie onderzoek	pagina 16
6. Conclusie en aanbevelingen	pagina 22
Literatuurlijst	pagina 23
Bijlagen	pagina 24

1. Inleiding

Voor u ligt het onderzoeksrapport dat ik in het kader van mijn stage bij het Huurteam van het Wijksteunpunt Wonen Centrum geschreven heb. De stage bij Huurteam Binnenstad loop ik vanuit de opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening van de Hogeschool van Amsterdam. Gedurende deze stage heb ik onderzoek gedaan naar de eenmalige kosten die bij huurders in rekening worden gebracht, bij aanvang van de huurovereenkomst.

1.1 Aanleiding

Het Wijksteunpunt Wonen (verder WSWonen genoemd) signaleert vanuit de praktijk ontwikkelingen die zich voordoen in de huursector. Één van deze signalen zijn de relatief hoge eenmalige kosten die door verhuurders in rekening gebracht worden bij aanvang van de huurovereenkomst. Deze kosten worden ook wel benoemd als administratie- of contractskosten. Door het ontbreken van een specificatie of een nadere uitleg is het voor huurders erg onduidelijk waar deze kosten voor betaald moeten worden.

Tijdens de beginfase van dit onderzoek heb ik over dit onderwerp een telefoongesprek gevoerd met een toekomstig huurster. Zij sloot het gesprek af met de zin “ik moet het dan toch maar betalen, want ik wil wel dat huis hebben”. Dit is een begrijpelijke en veel voorkomende reactie. Er zijn echter ook huurders die rechtszaken zijn begonnen tegen verhuurders die erg hoge kosten in rekening gebracht hebben.

In een aantal uitspraken van de Rechtbank Amsterdam, zijn de door verhuurder in rekening gebrachte eenmalige kosten door de kantonrechter gematigd. Deze uitspraken zouden ook voor andere huurders gevolgen kunnen hebben. Vanuit deze gedachte is dit onderzoek naar de eenmalige kosten bij aanvang van de huurovereenkomst ontstaan.

1.2 Afbakening/begripsbepaling

De verhuurders die in dit onderzoek vermeldt worden vallen onder verschillende categorieën. Deze categorieën en andere begrippen zullen in deze paragraaf nader toegelicht worden.

Woningbouwcorporaties

Dit zijn verenigingen en stichtingen die zich uitsluitend bezighouden met volkshuisvesting. Oorspronkelijk hielden de woningbouwcorporaties zich alleen bezig met het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Tegenwoordig houden de woningbouwcorporaties zich ook bezig met het bouwen van koopwoningen, stimuleren van eigen woningbezit (door huurwoningen aan de huurders te verkopen) en verhuur van geliberaliseerde woonruimte.

Particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders kunnen natuurlijke of rechtspersonen zijn en hebben veelal geen sociale doelstelling. Zij voeren hun eigen toewijzingsbeleid. Voor veel woningen die door particulieren verhuurd worden, is echter wel een huisvestingsvergunning nodig.

Toegelaten instellingen

Een toegelaten instelling is op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH)¹ een organisatie die zich geheel richt op de volkshuisvesting en de volgende, daarmee samenhangende prestatievelen:

- het betaalbaar huisvesten van de doelgroep;
- het zorgdragen voor kwaliteit van het woningbezit;
- het betrekken van bewoners(organisaties) bij beleid en beheer;
- continuïteit op financieel terrein en leefbaarheid

Woningbouwcorporaties zijn toegelaten instellingen, maar een naamloze vennootschap zoals Stadsherstel Amsterdam N.V. kan deze rol ook vervullen.

Eenmalige kosten bij aanvang van de huurovereenkomst

Er kunnen door een verhuurder een aantal verschillende eenmalige kosten gevraagd worden bij aanvang van de huurovereenkomst. Doorgaans zijn dit administratiekosten, kosten voor de naamplaatjes en een waarborgsom. Dit zijn allemaal kosten die gevraagd mogen worden mits deze redelijk zijn. Het is echter ook zo dat de kosten een werkelijk doel moeten dienen. Dit was niet het geval bij het bekende sleutelgeld. Dit is dan ook illegaal.

1.3 Doel van het onderzoek

Het huurteam komt tijdens de huisbezoeken veel huurcontracten tegen waar eenmalige kosten (met name administratiekosten) in rekening gebracht zijn die opvallend hoog zijn. Ook stellen huurders hier tijdens huisbezoeken of andere gelegenheden vragen over. Er is geen zicht op de door verhuurders gehanteerde tarieven en de levering/diensten die zij hier tegenover stellen. Het onderzoek richt zich dan ook tot het inzicht krijgen in de tarieven en de specificatie hiervan. Er zal in dit onderzoek ook aandacht besteedt worden aan de relevante wetsartikelen en jurisprudentie over dit onderwerp.

1.4 Probleemstelling en deelvragen

Probleemstelling

Huurders betalen bij aanvang van de huurovereenkomst hoge bedragen aan eenmalige kosten. Waar baseren verhuurders deze kosten op en zijn de gevraagde bedragen redelijk? In navolging van de vraag of deze kosten redelijk zijn, is ook belangrijk wat het huurteam in de toekomst zou kunnen doen indien dit niet het geval blijkt te zijn.

¹ Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Toepassing toezicht op toegelaten instellingen, 1999, geraadpleegd op 22uni 2010, www.vrom.nl/get.asp?file=docs/wonen/sc22562.pdf

Deelvragen

Om antwoord te kunnen geven op de probleemstelling zijn in de beginfase de volgende deelvragen geformuleerd:

- Welke eenmalige kosten worden bij de huurder in rekening gebracht bij aanvang van de huurovereenkomst?;
- Hoeveel betalen huurders aan eenmalige kosten?;
- Valt uit door de verhuurder geleverde gegevens te lezen waar deze kosten op gebaseerd zijn?;
- Zijn hierop uitzonderingen bekend?;

Ten tijde van het schrijven van dit rapport is het duidelijk dat het merendeel van deze deelvragen niet beantwoord zullen worden. De oorzaak hiervan is de weigering van woningcorporaties om deel te nemen aan dit onderzoek. Hierover meer in hoofdstuk 3

2. Methode

Dataverzamelmethode

Om dit onderzoek uit te voeren was de oorspronkelijke dataverzamelmethode, het benaderen van verhuurders en hen verzoeken antwoord te geven op de eerder beschreven deelvragen. Indien op de brief niet geantwoord zou worden, dan zouden de verhuurders telefonisch benaderd worden.

Deze dataverzamelmethode is ten aanzien van de woningcorporaties niet uitgevoerd, omdat deze hebben laten weten niet mee te willen werken. Aangezien deze groep verhuurders het belangrijkste is in dit onderzoek, is er een andere manier van gegevens verzamelen gehanteerd. De data zal door deze ontwikkeling verzameld worden via de huurders. Huurders krijgen namelijk van de woningcorporatie een overzicht, waarop staat wat zij moeten betalen aan eenmalige kosten. Deze overzichten zijn niet zo gespecificeerd als de informatie die de woningcorporaties hadden kunnen verschaffen, maar leveren wel inzicht in de gehanteerde tarieven.

Een ander gevolg van deze wijziging is dat ik ook op internet ben gaan zoeken naar te gehanteerde tarieven. Dit betekent dat de digitaal verstrekte informatie (over dit onderwerp) ook belicht zal worden. Om een beeld te krijgen van de digitale informatieverstrekking is het niet mijn bedoeling geweest om de websites geheel door te lichten. Er wordt gekeken naar de logische plekken voor de desbetreffende informatie. Het is echter wel zo dat een zoekmachine als Google iemand naar een sectie van een website kan brengen waar hij/zij anders niet terecht zou komen. Om deze reden heb ik hier ook aandacht aan besteed.

De eerder genoemde dataverzamelmethode is ten aanzien van de particuliere verhuurders in stand gebleven. Van deze groep verhuurders was de kans dat zij aan dit onderzoek meededen klein. De reactie van deze verhuurders op dit onderzoek is echter dermate interessant dat zij ook benaderd zijn.

3. Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (verder AFWC te noemen) is een overkoepelende vereniging voor woningcorporaties, die werkzaam zijn in Amsterdam of daaraan grenzende gemeenten. De AFWC is een vereniging die de belangen van de woningcorporaties behartigt. Zoals eerder beschreven in hoofdstuk 2 is er ten aanzien van de dataverzameling geen contact geweest met de AFCW, maar direct met de woningcorporaties. Een aantal weken nadat de woningcorporaties waren aangeschreven nam de AFCW echter contact op met het Amsterdams Steunpunt Wonen. De medewerker van de AFWC deelde mee dat de woningcorporaties niet zullen meewerken aan het onderzoek. Dit in afwachting van een aantal rechtszaken, waaronder de hoger beroepszaak tussen Bewonersvereniging Nellestein en Ymere. Hier kreeg ik zelf later (op eigen verzoek) een schriftelijke bevestiging van.

Het feit dat de AFWC namens de corporaties reageert is niet vreemd, maar deze reactie is wel apart ten aanzien van een eerdere brief over dit onderwerp. Nadat Ymere de kantongerechtszaak van de Bewonersvereniging Nellestein had verloren, nam Huurdersvereniging De Pijp contact op met de AFWC. In deze brief vroeg de huurdersvereniging onder andere naar het beleid van de Amsterdamse woningcorporaties ten aanzien van de administratiekosten. De AFWC gaf in haar reactie aan dat de huurdersvereniging de woningcorporaties moesten benaderen, indien zij de gehanteerde tarieven wilde weten.

De weigering mee te doen aan dit onderzoek komt van de woningcorporaties en het is niet aannemelijk dat de AFWC hier een grote rol in heeft gespeeld. Door dit bericht namens de woningcorporaties uit te dragen spreekt de AFWC haar eerdere berichtgeving wel tegen.

Deze weigering heeft echter wel een grote invloed gehad op de originele opzet van dit onderzoek, zoals eerder vermeld zijn de deelvragen gericht op specifieke informatie die alleen bij de woningcorporaties zelf te krijgen is. Deze reactie van de woningcorporaties roept echter wel de volgende vraag op: is de weigering tot deelname van de woningcorporaties een teken aan de wand ten aanzien van de in rekening gebrachte eenmalige kosten? Dit is een vraag die aan het eind van dit onderzoek beantwoord zal worden.

4. Inventariserend Onderzoek

4.1 Woningcorporaties

Ymere

Ymere vraagt bij het aangaan van een huurovereenkomst, eenmalig een bedrag aan administratiekosten. De hoogte van dit bedrag is €115,-. Dit bedrag staat vermeld op de factuur “eerste verhuurnota”, waarop ook de eerste huurbetaling en de kosten voor het naamplaatje vermeld staan. Het naamplaatje kost €10,- en in totaal is de huurder aan eenmalige kosten bij Ymere €125,- kwijt.

Er staat los van deze bedragen niets vermeld op deze factuur over het te betalen bedrag aan eenmalige kosten. Ook op de website van Ymere² is geen verdere informatie te vinden over deze kosten. De enige informatie die getoond wordt is het feit dat administratiekosten in rekening gebracht worden.

In één van de bij het juridisch onderzoek geanalyseerde uitspraken is Ymere de gedaagde partij. Op bevel van de kantonrechter moest Ymere een schriftelijke specificatie geven van de kosten die zij doorberekenen aan de huurders. Ondanks deze specificatie is echter geoordeeld dat de bedongen €115,- een onredelijk voordeel oplevert. Meer hierover in hoofdstuk 5

Woningbouwvereniging Stadgenoot

Woningbouwvereniging Stadgenoot (verder Stadgenoot) vraagt bij het aangaan van een huurovereenkomst eenmalig een bedrag van €120,-. Dit bedrag wordt ook bij Stadgenoot in rekening gebracht onder de noemer administratiekosten. In tegenstelling tot Ymere staat dit bedrag niet vermeld op een aparte factuur maar in de huurovereenkomst onder artikel 6: Wat betaalt u bij ondertekening?

In dit gedeelte van de huurovereenkomst staat net als bij Ymere de eerste huurbetaling, maar ten aanzien van de eenmalige kosten treden er een aantal verschillen op. Ten eerste staat de waarborgsom in het contract vermeld. De hoogte van de waarborgsom is per woning verschillend en bestaat meestal uit een maand huur. Het tweede verschil is de zogenaamde incassokorting. Stadgenoot brengt €120,- administratiekosten bij de huurder in rekening. Op deze administratiekosten wordt een korting toegepast van een €20,- bij automatische betaling van de maandelijkse huur. In één van de brochures van Stadgenoot wordt deze korting uitgelegd. Deze korting moet huurders stimuleren om gebruik te maken van automatische incasso bij het betalen van de huur.

Op de website van Stadgenoot³ is verder weinig tot geen informatie te vinden over de administratiekosten. De enige informatie die te vinden is staat in de hierboven genoemde brochure en een voorbeeld huurcontract. Uit deze bronnen kan een potentiële huurder alleen concluderen dat er administratiekosten gevraagd worden. Opvallend detail is dat in de brochure geen enkele informatie staat over administratiekosten en dat dit deze kosten pas genoemd wordt met betrekking tot de incassokorting.

² Ymere, geraadpleegd op 21 juni 2010, www.ymere.nl

³ Woningbouwvereniging Stadgenoot, geraadpleegd op 21 juni 2010, www.stadgenoot.nl

De Alliantie

De Alliantie brengt onder de noemer administratiekosten €63,60 in rekening bij de aanvang van een huurovereenkomst. Dit bedrag is exclusief een naamplaatje, waarvoor huurders €4,54 betalen. Net als bij Stadgenoot zijn de eenmalige kosten beschreven in het contract onder artikel 5: de administratiekosten en de eerste betaling.

Los van de bedragen die hierboven zijn vermeld, valt er niet veel op aan dit artikel in de huurovereenkomst. Wat het meest opvalt, is dat de Alliantie in vergelijking met de andere verhuurders een “laag” tarief hanteert. Dit moet echter wel in het juiste perspectief geplaatst worden aangezien dit vooralsnog meer lijkt te zeggen over de andere verhuurders.

De tarieven die de Alliantie hanteert bij het aangaan van een huurovereenkomst staan echter in tegenstelling tot de andere verhuurders op de website⁴. Uit de informatie op deze pagina blijkt dat bij de Alliantie de plaats van verhuur en de huurprijs een factor is in de hoogte van de administratiekosten. De Alliantie vraagt in de meeste plaatsen namelijk €63,60, maar in Eemvallei (buitengebied in de buurt van de o.a. gemeente Amersfoort) wordt er €60,80 in rekening gebracht. Er wordt een hoger tarief (€120,-) gehanteerd bij geliberaliseerde woonruimte.

De Alliantie is de enige verhuurder die deze informatie op haar website heeft staan, maar helaas verschaft de website geen verdere informatie.

Woningstichting Eigen Haard

Woningstichting Eigen Haard (verder Eigen Haard te noemen) rekent €110,- aan administratiekosten door aan de huurder. In dit bedrag zitten de naamplaatjes inbegrepen. Het bedrag staat net als bij Ymere vermeld op de eerste verhuurnota. Deze wordt bij Eigen Haard de “beginnota” genoemd en hier staat ook de waarborgsom op vermeld.

Op de beginnota van Eigenhaard staat niet veel meer vermeld en ook op de website van Eigen Haard⁵ wordt geen bedrag aan administratiekosten vernoemd. Er staat alleen de algemene melding dat bij het ondertekenen van de huurovereenkomst administratiekosten in rekening gebracht worden.

De Key

Ten aanzien van De Key blijkt het moeilijk om aan een overzicht te komen van de in rekening gebrachte eenmalige kosten. Gedurende dit onderzoek is er veel met huurders gesproken om dit overzicht te verkrijgen. Dit is niet gelukt maar de desbetreffende huurders hadden wel een eenduidig verhaal. Zij vertelde namelijk allemaal dat het bedrag aan administratie- of contractskosten €75,- bedraagt.

Op de website van De Key⁶ staat ook geen verdere informatie over de eenmalige kosten of de gehanteerde tarieven.

⁴ De Alliantie, geraadpleegd op 21 juni 2010, www.de-alliantie.nl

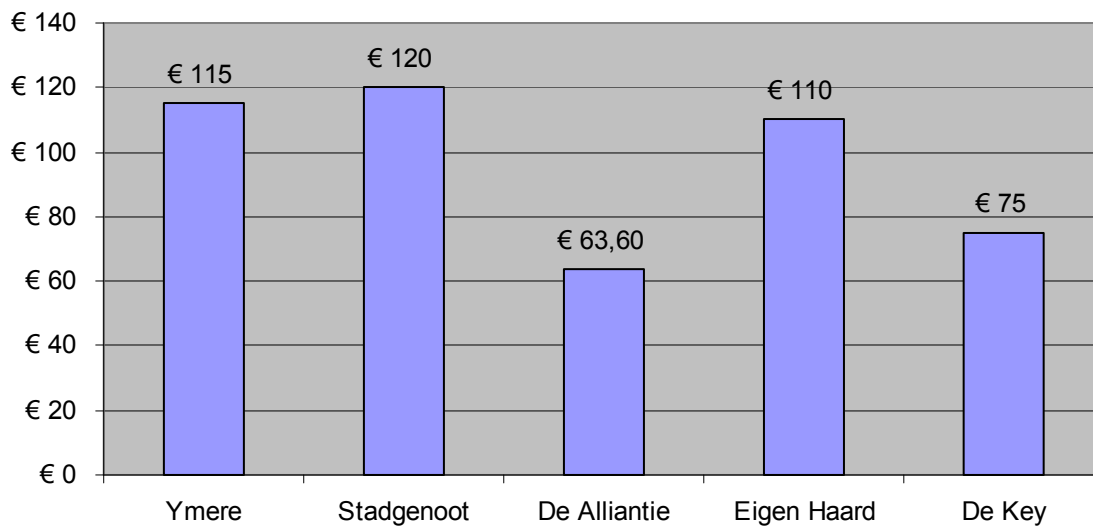
⁵ Woningstichting Eigen Haard, geraadpleegd op 21 juni 2010, www.eigenhaard.nl

⁶ De Key, geraadpleegd op 21 juni 2010, www.dekey.nl

Conclusie

Uit de inventarisatie is zoals hieronder in een grafiek weer gebleken dat de woningcorporaties hoge tarieven hanteren ten aanzien van de eenmalige kosten. Het scheelt niet veel, maar indien een huurder niet wenst te betalen via automatische incasso is Stadgenoot de duurste woningbouwcorporatie op het gebied van administratie kosten. Het is waarschijnlijk dat in dit bedrag het naamplaatje inbegrepen zit, maar bij gebrek aan specificatie wordt uit gegaan van €120,-.

Administratiekosten woningcorporaties



De kantonrechter heeft in een zaak die een bewonersvereniging tegen Ymere heeft aangespannen, bepaald dat €26,50 een redelijk bedrag aan administratiekosten is. Dit vonnis van de kantonrechter wordt in hoofdstuk 5 uitgebreid beschreven, maar de uitspraak is ondanks dat het betrekking heeft op het Nellestein-complex, erg algemeen te noemen. In dit licht vraagt zelfs de Alliantie, die het laagste bedrag aan eenmalige kosten in rekening brengt, een te hoog bedrag.

4.2 Particuliere verhuurders

De particuliere verhuurders hebben op één uitzondering na, niet gereageerd op het verzoek tot deelname aan dit onderzoek. Zoals eerder in hoofdstuk 2 beschreven zijn zij telefonisch benaderd met de vraag of zij alsnog deel wilde nemen of waarom zij daar vanaf zien. Hieronder volgen de antwoorden van de particuliere verhuurders.

NV Zeedijk

De NV Zeedijk heeft als enige (particuliere) verhuurder gereageerd op het oorspronkelijke verzoek tot deelname. Uit de reactie van NV Zeedijk bleek dat zij de volgende eenmalige kosten in rekening brengen bij de huurder:

- waarborgsom;
- kosten voor het opmaken van de huurovereenkomst.

De waarborgsom wordt net als bij andere verhuurders genoemd, maar verder buiten beschouwing gelaten aangezien de huurders dit bedrag terugkrijgen indien de woning in

correcte staat wordt opgeleverd. De kosten die gemoeid zijn met het opmaken van de huurovereenkomst zijn daarentegen wel van belang. Voor deze werkzaamheden brengt de NV Zeedijk €100,- in rekening, dit bedrag is gebaseerd op vier arbeidsuren van medewerkers die tevens de volgende werkzaamheden uitvoeren:

- de technisch medewerker stelt het opleverslag op dat aan het contract toegevoegd wordt (voor dit verslag maakt de medewerker ook foto's van de woning;
- de verhuurmedewerker gaat met de huurders mee om de woning aan hen op te leveren, waarna hij tevens:
 - de huurovereenkomst opstelt;
 - formaliteiten afhandelt richting de gemeente;
 - de algemene voorwaarden uitlegt bij de sleuteloverdracht.

De NV Zeedijk geeft in haar reactie aan dat het gehanteerde tarief niet één op één overeenstemt met de geleverde inspanning, maar dat deze wel in verhouding staan tot elkaar. Er is verder op de website van NV Zeedijk⁷ geen informatie te vinden over de eenmalige kosten

Van Staveren Makelaardij o.g.

De eerste particuliere verhuurder die telefonisch is benaderd, is Van Staveren Makelaardij o.g. (verder Van Staveren te noemen). Een medewerker wist mij te vertellen dat zij geen deelname willen verlenen aan dit onderzoek, omdat het Wijksteunpunt Wonen en Van Staveren niet dezelfde belangen hebben. De medewerker wist tevens te verklaren dat zij wel geïnteresseerd zijn in een soort gelijk onderzoek, indien dit onderzoek vanuit verhuurders gedaan zal worden. Van Staveren heeft ook een website⁸ maar hier is niets terug te vinden over de eenmalige kosten die in rekening gebracht worden.

C. HOEN Dzn C.v.

Namens C. HOEN Dzn C.V. (verder C. Hoen te noemen) is gesproken met de heer Smits. Aan deze medewerker is ook de vraag gesteld of Hoen haar deelname wilde verlenen aan dit onderzoek. Het antwoord luidde echter dat zij teveel om handen hebben en daardoor schijnbaar niet de tijd hebben om een eenmalige reactie te geven op de hoogte van de eenmalige kosten. Op de website⁹ van C. Hoen is er tevens geen informatie te vinden m.b.t. de eenmalige kosten.

Kroonenberg Groep

Met de Kroonenberg Groep is ten aanzien van dit onderzoek een aantal keer contact geweest. Nadat de brief na een aantal weken nog geen reactie op had geleverd, werd er voor de eerste keer telefonisch contact gezocht met de Kroonenberg groep. De heer Kroonenberg kwam aan het woord en hij vertelde dat hij dit verzoek intern wilde bespreken. Nadat dit besproken was, zou hij contact met mij opnemen. Dit is niet gebeurd en er is weer contact gezocht met de heer Kroonenberg die mij nogmaals dezelfde belofte deed. Hij zou binnen een week reageren op

⁷ NV Zeedijk, geraadpleegd op 23 juni 2010, www.nvzeedijk.nl

⁸ Van Staveren makelaardij o.g., geraadpleegd op 23 juni 2010, www.vanstaverenmakelaardij.nl

⁹ C. HOEN Dzn Cv., geraadpleegd op 24 juni 2010, www.hoen.nl

mijn verzoek, maar tot op heden is het stil gebleven aan de kant van de Kroonenberg Groep. Op de website¹⁰ van de Kroonenberg groep wordt ook geen nadere informatie.

Rappange Makelaardij B.V.

Namens Rappange Makelaardij B.v. (verder Rappange te noemen) is gesproken met de heer De Jong. Nadat ik uitgelegd had waar ik voor belde, wist dhr. de Jong direct te melden dat Rappange niet mee wenste te werken aan dit onderzoek. Het huurteam bezorgt Rappange namelijk al meer dan genoeg werk en Rappange heeft geenszins behoefte om informatie te delen met het huurteam. De website¹¹ van Rappange levert geen verdere informatie op ten aanzien van de eenmalige kosten.

Provast Beheer

Provast Beheer heeft in de persoon van mevrouw Mulder te kennen gegeven dat dit onderzoek niet op hen van toepassing is. Dit komt volgens mevrouw Mulder door het feit dat Provast Beheer zelden zelf verhuurt en daarom ook zelden eenmalige kosten in rekening brengt. Gedurende het telefoongesprek is geprobeerd om mevrouw Mulder te overtuigen van het feit dat, de zeldzame keer dat Provast Beheer verhuurt alsnog relevant is. Dit zag zij echter anders en zij heeft niet de behoefte om de informatie te delen in kader van dit onderzoek. Op de website¹² staan als partners van Provast Beheer wel enkele bemiddelingsbureaus. De ervaring leert dat de bemiddelingsbureaus vaak de contractskosten in rekening brengen. Verder staat er niets over deze kosten vermeld.

RB Beheer B.V.

Tijdens het telefonisch contact met RB Beheer B.V. (verder RB Beheer te noemen), weet een medewerker te vertellen dat er door RB Beheer geen eenmalige kosten in rekening worden gebracht. Net als bij Provast Beheer wordt er tevens bij vermeld dat RB Beheer zelden als verhuurder optreedt. Van RB Beheer is geen duidelijke website te vinden.

EBR Makelaardij OG

Een medewerker van EBR Makelaardij OG (verder EBR te noemen) heeft tijdens het telefonisch contact laten weten dat zij geen verhuurders van woonruimte zijn en dat dit onderzoek dan ook niet op hen van toepassing is. Op de site van EBR staan alleen bedrijfsruimte te huur aangeboden. Er is verder ook geen informatie te vinden op de website¹³ van EBR.

Keij & Stefels b.v.

In een telefoongesprek met een medewerker van Keij & Stefels, wordt mij aangeraden om Keij en Stefels doormiddel van een e-mail nogmaals een verzoek tot deelname te doen. Ook hier heeft Keij & Stefels niet op gereageerd. Verdere informatie over de eenmalige kosten zijn ook niet op de website¹⁴ te vinden.

¹⁰ Kroonenberg Groep, geraadpleegd op 24 juni 2010, www.kroonenberg.nl

¹¹ Rappange makelaardij B.V., geraadpleegd op 24 juni 2010, www.rappange.com

¹² Provast Beheer, geraadpleegd op 24 juni 2010, http://provastbeheer.nl/nl/huurders/aanbod_huurwoningen/

¹³ EBR Makelaardij OG, geraadpleegd op 24 juni 2010, www.ebr.nl

¹⁴ Keij & Stefels b.v., geraadpleegd op 24 juni 2010, www.keij-stefels.nl

Conclusie

Wegens het min of meer verwachte gebrek aan deelnemende particuliere verhuurders zijn er niet veel conclusies te trekken over de door hen gerekende eenmalige kosten. De enige particuliere verhuurder waar een conclusie over getrokken kan worden is NV Zeedijk, die ten aanzien van het vonnis van de kantonrechter tegen Stichting De Drie Hofjes een te hoog tarief hanteert. Deze jurisprudentie zal in hoofdstuk 5 verder belicht worden, maar de uitspraak kwam neer op het feit dat een bedrag rond de €30,- redelijk is.

4.3 Toegelaten instellingen

Stadsherstel Amsterdam N.V.

Stadsherstel Amsterdam N.V. (verder Stadsherstel te noemen) is naast de woningcorporaties de enige particuliere verhuurder die ik heb benaderd. In dit licht zal ik Stadsherstel houden aan het bedrag dat redelijk gevonden wordt voor woningbouwcorporaties.

Stadsherstel brengt de huurder €90,- aan eenmalige contractkosten in rekening. Tegenover dit bedrag zet zij de volgende specificatie en werkzaamheden:

- administratiekosten van de woningadvertentie (krant en website systeem);
- opmaakkosten huurovereenkomst en beginnota;
- diverse administratieve handelingen, waaronder:
 - aanvraag huisvestingsvergunning;
 - mutaties wachtlijststelsel;
 - invoeren huuradministratiesysteem;
 - beheer en onderhoudsregistratie;
- afspraak met de huurder om de huurovereenkomst door te spreken en te ondertekenen.

In vergelijking met de andere woningcorporaties vraagt Stadsherstel niet schrikbarend veel of weinig. In het licht van de door de kantonrechter gedane uitspraak is het tarief echter ook bij Stadsherstel te hoog. Op de website¹⁵ van Stadsherstel staat verder geen informatie over dit onderwerp.

4.4 Eenmalige kosten en Google

In de stukken hierboven wordt ook de digitale informatieverstrekking ten aanzien van de eenmalige kosten bekeken. Om dit te inventariseren heb ik op de websites van de verhuurders gekeken of er enige informatie verstrekt werd over deze kosten. Zoals eerder in hoofdstuk 2 aangegeven heb ik hierbij alleen gekeken naar de meest logische plaatsen om deze informatie weer te geven.

Er bestaan echter vele manieren van zoeken naar informatie en het is bekend dat iemand via een zoekmachine aan informatie kan komen, die hij/zij vanaf de homepage niet wist te vinden. Om deze reden heb ik dit ten aanzien van eenmalige kosten ook uitgeprobeerd met de zoekmachine Google. Hierbij heb ik verschillende termen waaronder administratiekosten en contractskosten (plus de desbetreffende verhuurder) ingevoerd. Op grond van dit deze kleine

¹⁵ Stadsherstel Amsterdam N.V., geraadpleegd op 24 juni 2010, www.stadsherstel.nl

proef blijkt dat de informatie wel te vinden is op het internet, maar dan vaak in vormen waardoor een huurder niet altijd weet of dit op zijn/haar situatie van toepassing is.

Een voorbeeld hiervan is dat via Google bij op een pagina komt waar de administratiekosten voor huisbewaring beschreven worden. Dit is toevallig hetzelfde bedrag als de normale administratiekosten, maar dat weet een huurder natuurlijk niet zeker. Ook kan iemand via Google bij allerlei vrije sector woningen (in dit voorbeeld van een woningcorporatie) terecht komen. In het geval van Ymere stond hier hetzelfde bedrag aan administratiekosten bij, maar het is bekend dat er een verschil kan zitten tussen de eenmalige kosten van een sociale huurwoning tegen een vrije sector woning. Dit is bijvoorbeeld bij de Alliantie het geval.

Conclusie

Via de zoekmachine Google kom je de eenmalige kosten en tarieven tegen op plekken die je niet zou bezoeken indien er gericht gezocht wordt naar deze informatie. Als je het hebt gevonden is het echter nog niet duidelijk of dit tarief juist is.

5. Juridisch Onderzoek

Het juridische aspect van dit onderzoek vertaalt zich tot een verdieping in de relevante wetsartikelen en een analyse van twee uitspraken over eenmalige kosten. Deze uitspraken (waaronder één tussenvonnis) zijn gedaan door de sector kanton van de rechtbank van Amsterdam.

5.1 Relevante wetsartikelen

Het wetsartikel dat relevant is ten aanzien van de eenmalige kosten is artikel 7:264 BW. Dit artikel is echter ontstaan na de hervorming van het Burgerlijk Wetboek en is gebaseerd op artikel 6 Hpw (Huurprijzenwet). Ondanks dat artikel 6 Hpw niet meer bestaat, is hier wel jurisprudentie op gebaseerd. Om deze reden zal ik hieronder deze artikelen en de verschillen beschrijven.

Artikel 6 Hpw/7:264 BW

Zoals hierboven beschreven is artikel 6 Hpw omgezet naar artikel 7:264 BW. Het is dan ook niet verassend dat beide artikelen dezelfde doel hebben, namelijk het beschermen van huurders tegen onredelijke afspraken die gemaakt zijn bij het aangaan van een huurovereenkomst. Hoewel er een klein verschil in de wettekst bestaat, beschermen beide de huurder artikelen door het volgende vast te stellen:

Elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voor zover daarbij ten behoeve van één der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.¹⁶

Het feit dat een onredelijk beding nietig is op grond van deze artikelen biedt de huurder een effectieve bescherming. Het maakt namelijk niet uit dat een huurder het contract reeds ondertekend heeft, indien beoordeeld als onredelijk is het beding nietig.

Voorwaarden tot nietigheid

Om een beding aan te merken als onredelijk en op grond van artikel 6 Hpw/7:264 BW nietig te verklaren, moet het desbetreffende beding aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het beding moet gemaakt zijn in verband met het tot stand komen van de huurovereenkomst;
- Het beding mag niet de kale huurprijs betreffen;
- Er moet sprake zijn van een niet redelijk voordeel ten behoeve van één der partijen of een derde;
- Het voordeel moet zijn bedongen (of betaald) om de huurovereenkomst tot stand te laten komen;

Er zijn vanuit de praktijk een aantal voorbeelden te noemen die binnen het bereik van deze artikelen vallen. Denk hierbij aan sleutelgeld waarbij de verhuurder een bedrag vraagt aan de kandidaat huurder, als voorwaarde voor het aangaan van de huurovereenkomst. Indien dit bedrag niet wordt betaald, dan wordt de overeenkomst niet gesloten.

¹⁶ Wettekst van artikel 7:264 lid 1 BW

Ook de contracts/administratiekosten, die in dit onderzoek centraal staan kunnen binnen het bereik van deze artikelen vallen. In tegenstelling tot sleutelgeld staat tegenover deze betaling wel een tegenprestatie van de verhuurder. Ondanks de tegenprestatie kunnen deze kosten alsnog leiden tot een onredelijk beding. Dit zal in vele gevallen afhangen van de hoogte van dit bedrag.

Verschillen tussen artikel 6 Hpw en 7:264 BW

Bij het nader bestuderen en vergelijken van de artikelen valt op dat de tekst artikel 6 Hpw, bijna geheel intact is gehouden en is overgezet naar artikel 7:264 BW. Los van taalkundige verschillen is de afwezigheid van artikel 6 lid 3 Hpw of iets in de strekking hiervan, het grootste verschil tussen de twee artikelen.

Artikel 6 lid 3 Hpw bepaald dat huurders en verhuurders bij de Huurcommissie een verzoek in konden dienen, met als doel een beding te laten toetsen. De Huurcommissie nam geen bindende beslissing, gaf over dit onderwerp enkel een advies. In dit advies gaf de Huurcommissie aan of een beding onredelijk werd geacht en waarom. Tevens gaf de Huurcommissie aan wat zij ten aanzien van het desbetreffende onderwerp wel redelijk achtte. Zoals eerder vermeld is het hierboven beschreven lid niet opgenomen in artikel 7:264 BW. Hierdoor is ook de rol die de Huurcommissie speelde inzake mogelijke onredelijke bedingen geschrapt. Dit betekent dat een mogelijk onredelijk beding door de kantonrechter getoetst dient te worden. Een procedure starten bij de kantonrechter is uit financieel en proceseconomisch oogpunt echter minder aantrekkelijk dan de Huurcommissie en zou een barrière kunnen vormen.

Gezien de hierboven beschreven situatie en mogelijke gevolgen hiervan, kan men zich het volgende afvragen: waarom is de mogelijkheid tot toetsing van een beding door de Huurcommissie (artikel 6 lid 3 Hpw) niet overgenomen in artikel 7:264 BW?

Deze vraag wordt beantwoord in de memorie van antwoord¹⁷ ten aanzien van de overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Nadat leden van de CDA-fractie vragen of het niet juister is om de adviesmogelijkheid door de Huurcommissie te laten bestaan.

De redenering is dat de huurcommissies in het bijzonder zijn toegerust om feiten met betrekking tot de huur van de woonruimte te beoordelen. De huurcommissies hebben specifieke deskundigheid op het gebied van huurprijzen en andere zaken die hiermee samenhangen. In een huurcontract kunnen bedingen opgenomen worden die dermate weinig met het gebruik van een woning te maken hebben, dat deskundigheid op deze terreinen niet van de Huurcommissie te verwachten valt. Een voorbeeld van zo'n beding is zorgverlening of maaltijdverstrekking.

¹⁷ Remkus. J.W., Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, (2001), Memorie van antwoord, Eerste Kamer der Staten Generaal, Kamerstuk 26089 nr. 162

Een andere factor in het besluit van de wetgever is dat het moeilijk is het terrein af te bakenen waar de Huurcommissie wel advies over uit kan brengen. Het is namelijk zo dat algemene voorwaarden op grond van artikel 6:233 BW bij de rechter getoetst kunnen worden. Ook kan een beding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid getoetst worden door de rechter (artikel 6:248 lid 2 BW). Indien de adviserende taak van de Huurcommissie zou blijven bestaan dan zou in het oog van de wetgever de volgende ongewenste situatie kunnen ontstaan:

Een huurder wil een beding laten toetsen dat in de algemene voorwaarden staat van de verhuurder. Dit zal bij de rechter moeten gebeuren. Dezelfde huurder wil ook een beding uit het huurcontract toetsen, hiervoor moet hij echter naar de Huurcommissie.

Het feit dat er artikelen zijn die burgers in staat stellen om verschillende bedingen te laten toetsen, zou geen probleem zijn indien naar dezelfde instantie wordt verwezen. Het is om de hierboven genoemde redenen efficiënter geacht om de toetsing van alle bedingen aan de rechter toe te kennen.

Conclusie

De door de wetgever gegeven reden om de adviserende taak bij de Huurcommissie weg te halen is mijns inziens best logisch. Het laten toetsen van bedingen is indien niet efficiënter, wel duidelijker. Er zit naar mijn mening echter wel een allesoverheersend nadeel aan deze wijziging. Uit de praktijk blijkt namelijk dat huurders een kantonrechterprocedure als een drempel ervaren. Dit komt omdat deze procedure dermate veel tijd en geld kost dat dit niet in verhouding staat met wat de huurder met de procedure kan winnen.

Voor huurders is het voordelig als de adviserende rol bij de Huurcommissie terugkeert. De procedures van de Huurcommissie zijn namelijk laagdrempelig, goedkoop en in verhouding een stuk sneller afgerond dan bij de kantonrechter.

5.2 Jurisprudentie analyse

Zoals eerder aangegeven zal een deel van het juridisch onderzoek bestaan uit de analyse van twee uitspraken, gedaan door de sector kanton van de rechtbank van Amsterdam. Deze uitspraken richten zich op de hoogte van eenmalige kosten. De eerste uitspraak die in dit hoofdstuk geanalyseerd zal worden richt zich tot de woningcorporatie Ymere. De tweede uitspraak, richt zich in tegenstelling tot de eerste uitspraak op de particuliere verhuurder Stichting De Drie Hofjes.

Uitspraak tegen woningcorporatie Ymere

Partijen

De eiseres in deze zaak zijn Bewonersvereniging Nellestein (bij aanvang van de procedure onder de naam Vereniging Huurdersbelangen Nellestein). Bewonersvereniging Nellestein behartigt de belangen van de huurders van woonruimte in het “Nellestein-complex”. Dit is een complex van flatgebouwen in Amsterdam Zuidoost.

De gedaagde in deze zaak is Stichting Ymere (verder te noemen Ymere). Ymere is de verhuurder van de desbetreffende woningen in het “Nellestein-complex”.

Vordering en verweer

Ymere brengt huurders bij het aangaan van de huurovereenkomst €125,- (incl. BTW) in rekening. Dit bedongen bedrag is een vergoeding voor de administratie of verhuurkosten. Volgens de bewonersvereniging geniet Ymere van een onredelijk voordeel en is dit beding nietig op grond van artikel 7:264 BW. De bewonersvereniging verklaart dat een bedrag van €26,50 redelijk is en vordert een bevel dat Ymere niet meer dan dit bedrag zal bedingen. Ymere acht het beding geldig en zet vraagtekens bij de vordering.

Beoordeling

Ymere heeft in haar processtukken een aantal onderwerpen staan waar de vergoeding betrekking op heeft. Deze onderwerpen zijn:

- i. naamplaatjes;
- ii. kosten van drukwerk van:
 - o huurovereenkomst en algemene voorwaarde;
 - o folders met betrekking tot o.a.: onderhoud, wonen naar wens, betalen van de huur, klachten, veiligheid en servicekosten;
- iii. research die ten grondslag ligt aan het maken van een huurovereenkomst en het controleren van contractstukken (inkomenstoets, controle op gezinsgrootte);
- iv. werkzaamheden van verhuurfunctionarissen: opstellen advertentie, doen van de bezichtiging, kennismakingsgesprek, aanvragen van vergunningen, opmaken opnamestaat, opmaken huurovereenkomst, informatie over stadsdeel aanbrenge van veranderingen in de woning, overname, huurtoeslag, serviceabbonnementen, huurdersorganisatie, rechten en plichten huurder en verhuurder, zorgvoorzieningen;
- v. woningnet.

De kantonrechter beslist dat Ymere schriftelijk de kostenposten nader specificceert en onderbouwt. De bewonerscommissie heeft de mogelijkheid om op deze specificatie reageren. Ymere voldoet aan wat de kantonrechter opgedragen heeft, en de zaak wordt verder behandeld op 27 juni 2008. Tijdens deze zitting wordt de specificatie besproken.

i. Naamplaatjes

De bewonersvereniging en Ymere zijn hier niet over in geschil. De gevraagde €10,00 wordt aanvaard.

ii. Drukwerk

Ymere verstrekt nieuwe huurders een plastic “huurderkoffer”. In deze koffer zitten elf in kleur gedrukte folders met daarin informatie over onderwerpen die voor de huurder van belang zijn. Ymere begroot de kosten op €18,00 per koffer.

De bewonersvereniging zet vragen bij het feit dat de koffer nog steeds verstrekt wordt door Ymere.

De kantonrechter deelt de opvatting dat huurders gebaat zijn bij de informatie die Ymere verstrekt. De huurders zijn echter niet gebaat bij een informatieverstrekking die duurder is dan

nodig. Ymere heeft niet aan kunnen tonen dat huurders niet voldoende geïnformeerd kunnen worden doormiddel van computerprints. Het is tevens mogelijk dat Ymere zich op een bepaalde manier wil presenteren en daarom voor de desbetreffende koffer en materiaal kiest. Dit dient echter voor haar eigen rekening te komen.

iii. Research/controleren van stukken

Ymere geeft aan dat deze kosten betrekking hebben op het controleren van inkomensgegevens door haar verhuurmakelaar.

Het controleren van de inkomensgegevens van de huurder loopt samen met het aandeel dat Ymere heeft in de verdeling van woonruimte. Ook beschermt het de belangen van Ymere, met het oog op het risico dat de huurder de huur niet op kan brengen. De kantonrechter beschouwt het controleren van de stukken dan ook voornamelijk in het belang van Ymere. Dit maakt het in rekening brengen van deze kosten bij de huurder tevens onredelijk.

iv. Werkzaamheden verhuurmakelaar/functionaris

Volgens Ymere betreffen dit de kosten die de verhuurmakelaar (in tussenvonnis verhuurfunctionaris genoemd) maakt door de eerder genoemde werkzaamheden.

Het merendeel van deze werkzaamheden zijn echter net als de controle van stukken, in het belang van Ymere. Het is om daarom ook onredelijk om deze kosten bij de huurder in rekening te brengen. Alleen de aanvraag van de huisvestingsvergunning wordt door de kantonrechter beoordeeld als een voordeel voor de huurder. De kosten die hiermee gemoeid zijn, leveren Ymere geen onredelijk voordeel op.

v. Woningnet

Ymere betaald woningnet per “geslaagde match” €137,- . Van dit bedrag brengt Ymere €40,- in rekening van die huurder die zelf echter aan woningnet eenmalig €60,- betaald.

Het is duidelijk dat alle partijen gebaat zijn bij de diensten van woningnet, maar de huurder heeft hiervoor al een bijdrage betaald. Het verschil in bijdrage is te verklaren door het verschil in draagkracht van de partijen. Hier komt bij dat Ymere een partij is bij de “Overeenkomst ROA” waarbij deze tarieven zijn vastgesteld. Het is niet als redelijk aan te merken dat Ymere een deel van haar bijdrage verhaalt op de huurder.

Beslissing

De kantonrechter heeft besloten dat de bedongen administratiekosten Ymere een niet redelijk voordeel opleveren. Dit heeft tot gevolg dat het beding tevens onredelijk is op grond van artikel 7:264 BW (indien het gevraagde bedrag hoger ligt dan €26,50).

Ymere wordt door de kantonrechter tevens bevolen van kandidaat huurders geen administratiekosten vragen die een bedrag van €26,50 te boven gaan. Dit bedrag dient echter wel ieder jaar aan de hand van het CPI-percentage (percentage te compensatie van inflatie) gewijzigd te worden. Overtreding van dit bevel wordt beboet met een dwangsom van €250,- per overtreding.

Beroep

Ymere is in beroep gegaan tegen de uitspraak van de kantonrechter. Zoals eerder vermeld in hoofdstuk 3, is dit waarschijnlijk één van de zaken waar de AFWC op doelt.

Tussenvonnissen tegen Stichting De Drie Hofjes

Bij de analyse van deze zaak is er gekeken naar het tussenvonnissen en de uiteindelijke uitspraak van de kantonrechter. De vordering en het verweer komen uit het tussenvonnissen, waarna de beoordeling stukken uit beide uitspraken zal bevatten. Logischerwijs gevolgd door het vonnis van de kantonrechter.

Partijen

De eisende partij in deze zaak bestaat uit een zestal huurders van Stichting De Drie Hofjes, zij worden vertegenwoordigd door mr. P. Commandeur. De gedaagde in deze zaak is Stichting De Drie Hofjes. Het betreft het Venetiahofje in de Jordaan.

Vordering en verweer

De eiseressen zijn van mening dat zij (allen eigen huurovereenkomsten) een onredelijk bedrag aan contract- en administratiekosten hebben betaald. Het bedrag dat de huurders hebben betaald varieert tussen de €180,- en €215,-. Het beding waar deze bedragen in zijn vastgesteld, is volgens de eiseressen een onredelijk beding zoals beschreven in artikel 7: 264 lid 1 BW. Door dit beding geniet de gedaagde in het oog van de eiseressen een niet redelijk voordeel. Zij gaan bij deze redenering uit van het volgende:

- de verhuurder (niet meer dan) twee uur nodig heeft om een huurcontract op te stellen;
- van de hierboven genoemde twee uur dient de helft door de huurder betaald te worden;

Eiseressen hebben als uurloon het gemiddelde van het uurloon in de technische en industrieberoepen en hierop een overhead van 30% geteld. Eiseressen stellen tevens het beleid van de Huurcommissie (uitgevoerd tot augustus 2003 wegens de veranderingen aan het huurrecht bij de integratie in het Burgerlijk Wetboek) gevolgd te hebben. In deze zaak hebben de huurders verschillende bedragen betaald aan contractkosten en verschilt de indexering van het uurloon (huurovereenkomsten in verschillende jaartallen afgesloten). De bedragen zitten echter dicht bij elkaar en de eiseressen vinden een bedrag van rond de €30,- redelijk.

Het verweer van de gedaagde is dat de komst van een nieuwe huurder extra kosten met zich meebrengt en dat zij ook te maken hebben met derden (de desbetreffende beheerder). Verder wijst de gedaagde naar het feit dat het niet gaat om een standaard woning. Volgens de gedaagde is verhuren in het hofje bewerkelijk, met veel huurders die binnen het pand doorschuiven. Dit betekent dat er veel financiële en administratieve handelingen dienen te worden verricht.

De gedaagde oppert dat het opstellen van een huurovereenkomst 7,5 uur in beslag neemt en dat het uurloon (in 2004 €50,- excl. BTW) tot in 2008 is gestegen tot €65,- excl. BTW. Het is volgens de gedaagde namelijk niet reëel om te verwachten dat kleine verhuurders administratief personeel in dienst hebben. Het uurloon is volgens de gedaagde hoger wegens afhankelijkheid van ingehuurde externe diensten.

De eiseressen trekken de door gedaagde genoemde 7,5 uur voor het opstellen van een contract in twijfel. Uit eigen waarneming constateren zij dat de beheermaatschappij hier maar 97,5 minuut voor nodig heeft. Ook twijfelen zij aan het gehanteerde uurloon en het verweer omtrent het doorschuiven van huurders. Deze huurders zijn namelijk al bekend met de het pand en haar regels. Dit zou ervoor moeten zorgen dat zij juist minder tijd kosten.

Beoordeling

Om te beoordelen of de beheerder/verhuurder kosten mag doorberekenen aan nieuwe huurders, is het van belang dat een nieuwe huurder daadwerkelijk extra werkzaamheden en kosten meebrengt. Deze kosten ontstaan enerzijds door het vertrek van de vorige huurder en anderzijds met de komst van de nieuwe huurder.

De kosten die gemaakt worden doordat er een huurder vertrekt kunnen natuurlijk niet doorberekend worden aan de nieuwe huurder. Het is echter niet vanzelfsprekend dat de kosten die gemoeid zijn met de komst van een nieuwe huurder doorberekend mogen worden.

Gedaagde heeft een aantal verrichtingen van de beheersmaatschappij opgesomd:

- a. het in contact treden met de kandidaat huurder;
- b. huurder telefonisch en/of schriftelijk voorzien van informatie met betrekking tot de woning, huur en voorwaarden;
- c. beantwoorden van vragen over de aangeboden woning;
- d. de kandidaat huurder een huuraanbod doen;
- e. kandidaat huurder de mogelijkheid geven de woning te bezichtigen;
- f. het bespreken van de kandidaat huurder met de verhuurder;
- g. het uitnodigen voor het ondertekenen van de overeenkomst;
- h. assistentie bij overname van vorige huurder;
- i. huurcontract opmaken;
- j. het doornemen van de overeenkomst, huisregels, servicekosten en tekenen op het kantoor van de beheerder;
- k. het administratief verwerken van het nieuwe contract;
- l. eindinspectie;
- m. afspraak maken ten aanzien van de voor- en eindinspectie;
- n. administratieve afwikkeling resultaat voorinspectie;
- o. soms aanvang huurinspectie met de nieuwe huurder.

Hoewel de kantonrechter het wellicht redelijk acht dat de beheerder deze kosten vergoed krijgt, betekent dit niet dat deze kosten ook aan de nieuwe huurder doorberekend mogen worden. Met name de verrichtingen die veelal het belang van de verhuurder dienen zouden niet voor rekening van de huurder mogen komen, hieronder verstaat de rechter de volgende punten: a,d,f,k,l en n. De kantonrechter beoordeelt de overblijvende verrichtingen als gering en rechtvaardigen ook geen hoge kosten ten laste van de huurder. Indien er sprake zou zijn van een vergoeding dan zal deze gering zijn. Om een vergoeding te bepalen eist de kantonrechter een nauwkeurige omschrijving en onderbouwing van de posten en tarieven die doorberekend worden.

Beslissing

De kantonrechter draagt gedaagde op om bij akte verdere inlichtingen te verstrekken en de posten de specificeren.

Uitspraak tegen Stichting De Drie Hofjes

Gronden van beslissing

Het geschil tussen eiseressen en gedaagde betreft een onredelijk hoog bedrag aan contract- en administratiekosten.

Om te beoordelen of de beheerder/verhuurder kosten mag doorberekenen aan nieuwe huurders, is het van belang dat een nieuwe huurder daadwerkelijk extra werkzaamheden en kosten meebrengt.

Kosten die samenhangen met het vertrek van de vorige huurder blijven voor rekening van de verhuurder/beheerder.

De kosten die samenhangen met de komst van een nieuwe huurder worden overwogen. De diensten die doorberekend kunnen worden zijn over het algemeen gering van omvang en leiden niet tot hoge kosten.

Gedaagde heeft ter onderbouwing bij akte aangegeven dat de beheerder een vast uurtarief hanteert. Er zijn ook afspraken gemaakt met de beheerder ten aanzien van het sluiten van een huurovereenkomst. Deze afspraken betrof o.a. een gefixeerd bedrag van €180,- in 2004 oplopend naar 215,- in 2007/2008. Het is volgens de gedaagde daarom niet mogelijk om nauwkeurig te omschrijven welke posten zijn doorberekend en tegen welk tarief. Gedaagde geeft wel aan dat als de gefixeerde bedragen niet gehanteerd waren ten aanzien van de drie bezoeken aan de woning van de beheerder, de kosten hoger uit zouden komen.

Eiseressen stellen dat de afspraken met de beheerder er niet toe doen. De contractskosten komen volgens hen namelijk ten goede aan de gedaagde. Zij achten het ook opmerkelijk dat de gedaagde geen enkele post duidelijk heeft onderbouwd. Tevens is de totaal tijd aan bezoeken/inspecties niet juist en veels te hoog ingeschat.

De kantonrechter is van mening dat de gedaagde ten onrechte heeft nagelaten een nauwkeurige omschrijving en onderbouwing aan te voeren. Het hanteren van een gefixeerd bedrag doet niet af aan zijn plicht om aan een huurder per post de in rekening gebrachte kosten te kunnen specificeren. Nu dit niet mogelijk is wordt met eiseressen overwogen dat een deel van de contractskosten dient te worden aangemerkt als een niet redelijk voordeel in de zin van artikel 7:264 lid 1 BW.

De door eiseressen voorgedragen berekening en onderbouwing wordt onder deze omstandigheden als redelijk geacht en gevolgd.

Beslissing

De kantonrechter veroordeelt de gedaagde tot betaling van de hoofdsom, buitengerechtelijke incassokosten, wettelijke rente en de proceskosten van de eiseressen. Kort gezegd komt het er op neer dat de verhuurder slechts een bedrag van ongeveer €30,- in rekening mag brengen. Dit is fors minder dan de €180,- tot €215,- die de huurders betaald hebben.

6. Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Er is opvallend weinig bereidheid onder de verhuurders tot het geven van inzicht in de opbouw van de eenmalige kosten die in rekening gebracht worden. Met name de weigering van woningcorporaties om nadere uitleg te geven is opmerkelijk te noemen. Door het gemis aan transparantie ontstaat een schimmige en ongewenste situatie.

Uit het inventariserend onderzoek blijkt dat de woningcorporaties en de deelnemende particuliere verhuurders een te hoog bedrag aan eenmalige kosten (in de vorm van administratie- of contractskosten) in rekening brengen. Het is ook duidelijk geworden dat de verhuurders deze bedragen onvoldoende specificeren richting de huurder. Uit de geanalyseerde jurisprudentie blijkt tevens dat verhuurders moeite hebben met het verschaffen van een verantwoorde specificatie. Tevens blijkt uit de jurisprudentie dat de kantonrechter aanzienlijk lagere bedragen redelijk acht voor de diensten die de verhuurders leveren aan de huurder. De zaken die zijn gevoerd zijn allen gericht op een bepaald pand/complex. De boordeling van de kantonrechter zijn (met name in de zaak tegen Ymere) zeer algemeen te noemen. De uitspraken en de algemeenheid hiervan geven huurders een goede uitgangspositie om soortgelijke rechtszaken te voeren.

Uit de praktijk ontstaat echter ook een drempel voor huurders die een onredelijk beding willen laten toetsen. In het oude huurrecht was er voor de Huurcommissie een rol weggelegd in de toetsing van dergelijke bedingen. Sinds 1 augustus 2003 ligt deze bevoegdheid echter geheel bij de kantonrechter. Een procedure beginnen bij de kantonrechter is een zware procedure en staat qua kosten niet in verhouding met het bedrag dat indien winst gevorderd kan worden. Voor de individuele huurder is het kortweg niet rendabel om een rechtszaak te starten ten aanzien van deze kosten. Alleen als meerdere huurders zich voegen in een procedure kan er resultaat bereikt worden.

Aanbevelingen

Vanuit de conclusie van dit onderzoek doe ik de volgende aanbevelingen:

- Gezien het feit dat een procedure bij de kantonrechter een drempel oproept voor huurders zou de terugkeer van artikel 6 lid 3 Hpw (of iets in deze strekking) wenselijk zijn. Bij de Huurcommissie worden laagdrempelige procedures gevoerd waar naast de leges geen verdere kosten aan verbonden zijn. Zelfs al betreft de bevoegdheid van de Huurcommissie alleen een advies, dan kan dat advies de basis zijn voor aanpassing van het beleid.
- Ten aanzien van de huidige situatie is de procedure bij een kantonrechter rendabel te maken indien zaken gebundeld worden. Dat kan via het Wijksteunpunt Wonen of via een huurders- of bewonersvereniging. Het is daarom belangrijk dat huurders- en bewonersverenigingen geïnformeerd worden over deze uitspraken.
- Het Wijksteunpunt Wonen kan huurders benaderen en zaken bundelen. Hoewel de reeds gevoerde procedures betrekking hebben op specifieke panden, zijn de uitspraken wel degelijk in haar algemeenheid op te vatten. Dit met name ten aanzien van woningbouwcorporaties die op grote schaal een eenduidig beleid hanteren.
- Het Wijksteunpunt Wonen of andere huurdersorganisaties kunnen aandringen op meer transparantie vanuit de verhuursector. Gezien de conclusie dat de in rekening gebrachte eenmalige kosten veelal te hoog zijn, kan aangedrongen worden op matiging.

Literatuurlijst

Boeken

- Dussen, T. van der, Haar, G. ter, Jetten, J.J.A, Rijs, A.D.M. van, Wetgeving SJD/HBO-recht/P&A Studiejaar 2008/2009 Deel B, SDU Uitgevers bv, vijftiende herziene druk 2008
- Dozy, R.A., Jacobs, Y.A.M, Hoofdstukken huurrecht voor de praktijk, Gouda Quint, 1999, Derde druk, pagina 315 t/m 317

Websites

- Lexius.nl, Artikel 6 Huurprijzenwet Woonruimte, geraadpleegd op 29 april 2010, <http://lexius.nl/huurprijzenwet-woonruimte/artikel6>