

2 december 2025

Huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde woonruimte zijn toelaatbaar



Op vrijdag 29 november 2024 heeft de Hoge Raad duidelijkheid gegeven over de vraag welk soort huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde woonruimte toelaatbaar is. De Hoge Raad oordeelt dat het huurprijsverhogingsbeding van CPI + 3% toelaatbaar is.

Sinds 2023 bestaat discussie over de huurprijsverhoging in (ROZ-)huurcontracten voor geliberaliseerde woonruimte. Dat huurverhogingsbeding bestaat uit een inflatiecorrectie op basis van CPI en een extra opslag die in de praktijk meestal “maximaal 5%” bedraagt. Diverse rechtbanken hebben geoordeeld dat dit beding oneerlijk zou zijn in de zin van de Europese Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten. Het gevolg zou zijn dat de indexatieclausule vernietigbaar is. Dat zou een grote impact hebben voor woningverhuurders, omdat in de toekomst niet langer geïndexeerd zou kunnen worden en de huurprijsverhogingen uit het verleden niet hadden mogen worden doorgevoerd.

Op vrijdag 29 november 2024 heeft de Hoge Raad enige duidelijkheid gegeven over dit vraagstuk met de beantwoording van prejudiciële vragen. De Hoge Raad oordeelt dat het indexatiebeding en het opslagbeding apart beoordeeld moeten worden. Het indexatiebeding op basis van CPI is toelaatbaar. Naast de indexatie heeft een verhuurder een gerechtvaardigd belang bij een opslagbeding om kostenstijgingen die uitgaan boven de inflatie te compenseren en om de huurprijs in de pas te laten lopen met de waardeontwikkeling van de woning.

Een opslagbeding van 3% is in beginsel niet oneerlijk, aldus de Hoge Raad. De financiële gevolgen van het beding zijn namelijk voorzienbaar voor de huurder: de frequentie, wijze van berekening en het maximum van de huurprijsverhoging staan immers vast. Bovendien heeft de huurder meestal de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen als de huurprijs wordt verhoogd. Ook de nationale wetgever vindt een huurverhogingsbeding toelaatbaar en kan de gevolgen daarvan reguleren door bijvoorbeeld de tijdelijke cap op huurprijsverhogingen die tot 2029 van kracht is. Deze redenering van de Hoge Raad is in lijn met het [white paper](#) van Loyens & Loeff.

De Hoge Raad gaat niet expliciet in op het meest voorkomende huurverhogingsbeding van CPI + maximaal 5%. Op 2 december 2025 is de eerste uitspraak gepubliceerd van een gerechtshof waarin de 5%-opslag aan de orde kwam. In deze zaak oordeelde het Gerechtshof Amsterdam dat de (maximale) opslag van 5% oneerlijk is, omdat de mogelijke gevolgen op de middellange en lange termijn voor de huurder onvoldoende transparant waren, het opslagbeding voldoet aan de omschrijving van de op de indicatieve lijst voorkomende wijzigingsbedingen en het opslagbeding verstoort, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aanzienlijk ten nadele van de huurder. Omdat het opslagbeding als oneerlijk werd aangemerkt, werd het opslagbeding vernietigd. Eerder doorgevoerde huurstijgingen op grond van het opslagbeding moesten worden teruggedraaid.

Hoewel dit slechts de eerste gepubliceerde uitspraak van een gerechtshof is over een 5%-opslag sinds het arrest van de Hoge Raad in november 2024, en de uitkomst afhankelijk is van de omstandigheden van het geval, biedt deze uitspraak wel enig inzicht in wanneer een opslag als oneerlijk wordt beschouwd.

Heeft u vragen of wilt u overleggen naar aanleiding van bovenstaande ontwikkelingen? Neem contact op met ondergenoemde collega's.

Contact

Steven Lucas

Partner/Advocaat

T +31 20 578 52 46

M +31 6 53 58 70 49

steven.lucas@loyensloeff.com



Mila Plasmans

Advocaat

T +31 20 578 52 51

M +31 6 41 63 86 80

mila.plasmans@loyensloeff.com



Job Boersma

Advocaat

T +31 20 578 54 86

M +31 6 13 04 85 68

job.boersma@loyensloeff.com



Hilde Boogaard

Advocaat

T +31 20 578 54 85

M +31 6 23 09 48 56

hilde.boogaard@loyensloeff.com



Disclaimer

Hoewel deze publicatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden Loyens & Loeff N.V. en alle andere entiteiten, samenwerkingsverbanden, personen en praktijken die handelen onder de naam 'Loyens & Loeff', geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van de informatie uit deze uitgave zonder hun medewerking. De aangeboden informatie is bedoeld ter algemene informatie en kan niet worden beschouwd als advies.