

Huurprijsaanpassing in de vrije woonsector – verwachtingen van een Europese prejudiciële procedure

13 april 2026

Naar verluidt is de rechtbank Amsterdam voornemens om aan het Europese Hof van Justitie ("HvJ EU") prejudiciële vragen te stellen over de toepassing van de Richtlijn Oneerlijke Bedingen ("Richtlijn") in relatie tot standaard huurprijsaanpassingsbedingen in huurovereenkomsten in de geliberaliseerde sector.¹ Deze huurprijsaanpassingsbedingen komen erop neer dat de verhuurder de huurprijs jaarlijks mag verhogen op basis van CPI (het indexatiebeding), te vermeerderen met een opslag van een maximaal percentage (het opslagbeding).² Het maximale percentage betreft dan meestal maximaal 3% of 5%.

Over dit onderwerp is reeds een prejudiciële procedure bij de Hoge Raad gevoerd.³ Op dit moment is niet duidelijk welke vragen de rechtbank Amsterdam nog zou willen stellen aan het HvJ EU. Het vormt voor ons evenwel aanleiding om in deze publicatie in te gaan op het doel van een Europese prejudiciële procedure en welke verwachtingen een nationale rechter en procespartijen over het algemeen van een dergelijke procedure mogen hebben.

Het doel van Europese prejudiciële procedure

Rechterlijke instanties van de lidstaten kunnen, als zij dit noodzakelijk vinden, prejudiciële vragen stellen aan het HvJ EU over de uitlegging van het Unierecht. Een rechter die in hoogste instantie beslist, is zelfs verplicht om in geval van twijfel over de uitlegging van het Unierecht te verwijzen naar het HvJ EU (artikel 267 VWEU). Er bestaat evenwel geen verplichting om vragen te stellen als een bepaalde vraag in het verleden al duidelijk is beantwoord door het HvJ EU of als het Unierecht zo duidelijk is dat er geen redelijke twijfel kan bestaan over de uitleg daarvan. De prejudiciële procedure beoogt te voorkomen dat het Unierecht in de lidstaten verschillend wordt toegepast. Vanwege deze functie, wordt de prejudiciële procedure ook wel omschreven als de hoeksteen van het Unierecht en beoogt zij dus uniformiteit in de toepassing van het Unierecht te brengen.

Tussen de nationale rechter en het HvJ EU bestaat een duidelijke taakverdeling. De taak van het HvJ EU is beperkt tot het uitleggen van het toepasselijke Unierecht met als doel de nationale rechter een nuttig antwoord te geven. Het is aan de nationale rechter om het Unierecht, zoals uitgelegd door het HvJ EU, toe te passen op het geding in de nationale procedure. Het is inherent aan deze taakverdeling dat het HvJ EU niet gaat over de vaststelling of waardering van de feiten of de toepassing van het Unierecht op een concreet geval. Dat is aan de nationale rechter.

1 Richtlijn 93/13/EEG.

2 Sinds de invoering van de Wet Nijboer in 2021 geldt overigens uiteraard dat de toepassing van het huurprijsaanpassingsbeding is gemaximeerd tot het laagste van indexatie op grond van de CPI dan wel CAO + maximaal 1%.

3 [Hoge Raad beantwoordt prejudiciële vragen over huurverhogingsbedingen | Houthoff](#)

In het Bucura arrest (zaak C-348/14, punten 46 en 47) heeft het HvJ EU deze taakverdeling verduidelijkt in verhouding tot de Richtlijn. Het HvJ EU overwoog dat zijn bevoegdheid betrekking heeft op de uitlegging van het begrip "oneerlijk beding" en de criteria die de nationale rechter kan of moet toepassen bij de toetsing van een beding aan de Richtlijn. Het is aan de nationale rechter om zich uit te laten over de concrete kwalificatie van een bepaald beding, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. De rol van het HvJ EU is dus beperkt tot het verstrekken van aanwijzingen waarmee rekening moet worden gehouden om het oneerlijke karakter van het betrokken beding te beoordelen. Dit betekent, dat het HvJ EU zich niet kan uitlaten over de vraag of een concreet beding oneerlijk is. Dat moet de nationale rechter doen.

Waar gaat een Europese prejudiciële procedure vermoedelijk toe leiden?

Een huurprijsaanpassingsbeding in een huurovereenkomst voor (geliberaliseerde) woonruimte betreft een zeer specifiek en in grote mate feitelijk onderwerp die bovendien in de context van Nederlandse (huur)wetgeving moet worden beoordeeld. Gelet op het voorgaande vragen wij ons zeer af of het stellen van vragen aan het HvJ EU over de toelaatbaarheid van bepaalde huurprijsaanpassingsbedingen een nuttig antwoord kan opleveren. Zoals hiervoor beschreven, geeft het HvJ EU enkel handvatten voor de uitleg van de Richtlijn en de toetsing van bedingen aan die Richtlijn. Dat heeft het HvJ EU reeds in een groot aantal arresten gedaan. Die criteria zijn dus al bekend. Het HvJ EU zal niet oordelen of een concreet beding oneerlijk is of niet. Kortom, het HvJ EU zal geen oordeel geven over de vraag of een opslag van bijvoorbeeld maximaal 5% oneerlijk is of niet. Dat zal de rechtbank zelf moeten doen. Met een eventuele vraag over de (on)eerlijkheid van een concreet opslagbeding valt dus niets te winnen.

Het is ook mogelijk dat eventuele vragen niet zozeer zullen zien op de hoogte van een bepaald opslagpercentage maar eerder gaan over de splitsbaarheid van een huurprijsaanpassingsbeding in een indexatiebeding respectievelijk in een opslagbeding. Deze vraag is echter al beantwoord door de Hoge Raad in haar prejudiciële beslissing van 29 november 2024, die oordeelde dat het standaard huurprijsaanpassingsbeding splitsbaar is en het niet nodig achtte om daarover vragen te stellen aan het HvJ EU. Het Unierecht was al duidelijk genoeg.⁴ Het oordeel dat het standaard huurprijsaanpassingsbeding splitsbaar is, lijkt daarbij ook geaccepteerd door bijvoorbeeld gerechtshoven.⁵ Ook in dit opzicht lijkt het stellen van vragen aan het HvJ EU dus niet zinvol.

Al met al is het dus zeer wel mogelijk dat een Europese prejudiciële procedure niet de antwoorden zal geven die de rechtbank Amsterdam mogelijk zoekt. Het is daarmee voorstelbaar dat, na afloop van de Europese prejudiciële procedure, de rechtbank en procespartijen vooral weer 'terug bij af zullen zijn'.

4 Gelet op de uitspraken HvJ EU 7 augustus 2018, C-96/16 en C-94/17, ECLI:EU:C:2018:643 (Banco Santander en Escobedo Cortés) en HvJ EU 23 november 2023, C-321/22, ECLI:EU:C:2023:911 (Provident Polska). Ook wordt bijvoorbeeld verwezen naar de Richtsnoeren bij de Richtlijn (*Guidance on the interpretation and application of Council Directive 93/13/EEC on unfair terms in consumer contracts*, Pb. 2019/C 323/04), waarin onder meer is opgenomen (p. 40): "[...] it is, not excluded that a single paragraph/number in a contract contains more than one contract term within the meaning of Article 3(1) UCTD."

5 Nu zij de overwegingen van de Hoge Raad op dit punt over het algemeen expliciet aannemen. Vgl. bijvoorbeeld Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 4 november 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:6866, gerechtshof Amsterdam 2 december, ECLI:NL:GHAMS:2025:3213, 9 december 2026, ECLI:NL:GHAMS:2025:3360, 10 maart 2026, ECLI:NL:GHAMS:2026:613 en gerechtshof Amsterdam 17 maart 2026, ECLI:NL:GHAMS:2026:752, ECLI:NL:GHAMS:2026:753, ECLI:NL:GHAMS:2026:771, gerechtshof Den Haag 16 december 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:2680, Gerechtshof Den Haag 24 februari 2026, ECLI:NL:GHDHA:2026:300.

Weer een gang naar de Hoge Raad?

In onze optiek geeft de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 29 november 2024 al de nodige richting als het gaat over de toetsing van een standaard huurprijsaanpassingsbeding in huurovereenkomsten voor de vrije sector. Die beslissing kwam er aldus op neer dat een standaard huurprijsaanpassingsbeding kan worden gesplitst in een indexatiebeding respectievelijk in een opslagbeding. Over het indexatiebeding oordeelde de Hoge Raad dat dit beding niet oneerlijk is in de zin van de Richtlijn.⁶ Over het opslagbeding velde de Hoge Raad hetzelfde oordeel. In die procedure betrof het een opslagbeding van maximaal 3%. De Hoge Raad overwoog dat dit beding niet als oneerlijk kan worden beschouwd nu, samenvattend, een huurovereenkomst voor woonruimte een duurovereenkomst is die doorgaans voor langere tijd gesloten wordt en welke de verhuurder maar op zeer beperkte gronden kan beëindigen. Daarbij oordeelde de Hoge Raad dat een verhuurder er een gerechtvaardigd belang heeft om de huurprijs jaarlijks te kunnen aanpassen, niet alleen vanwege geldontwaarding (indexatie), maar ook 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. Ook oordeelde de Hoge Raad dat de financiële gevolgen van een opslagbeding met een jaarlijks maximumpercentage van 3% voor de huurder voorzienbaar zijn, omdat de frequentie van de huurprijswijziging, de berekening van de huurprijsverhoging en de maximale verhoging van de huurprijs vaststaan.

Deze uitspraak van de Hoge Raad biedt derhalve al een duidelijke richting. Toch resteert een belangrijke vraag, namelijk hoe met opslagbedingen van meer dan maximaal 3% moet worden omgegaan (opslagbedingen van maximaal 5% komen immers ook veel voor). Lagere rechters lijken vooralsnog aan te nemen dat een opslagbeding van meer dan maximaal 3% oneerlijk is in de zin van de Richtlijn.⁷ Daar is in onze optiek juridisch het nodige op af te dingen. Bovendien heeft de Hoge Raad zich hierover nog niet uitgelaten. Als lagere rechters dan overwegen om nog een prejudiciële procedure te initiëren (dan wel er procespartijen zijn die daarop aansturen), dan kunnen wij ons voorstellen dat een prejudiciële procedure bij de Hoge Raad over de toelaatbaarheid van een opslagbeding van meer dan maximaal 3% een meer aangewezen route zou zijn en derhalve meer (en sneller) duidelijkheid zou brengen. Een duidelijkheid die overigens ook huurders en verhuurders in een toch al geplaagde huurwoningmarkt wel kunnen gebruiken.⁸

-
- 6 Een indexatiebeding wordt ook uitdrukkelijk door de Richtlijn toegestaan. Overigens wordt ook breed aangenomen dat het indexatiebeding op zichzelf niet strijdig is met de Richtlijn, hetgeen ook al vóór de beslissing van de Hoge Raad al het geval was (vgl bijvoorbeeld Rb. Overijssel (ktr.) d.d. 28 november 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:4923, rov. 5.9; Rb. Noord-Holland (ktr.) 10 januari 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:213, rov. 2.1; Rb. Amsterdam (ktr.) 1 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:590, rov. 25; Rb. Noord-Holland (ktr.) 7 maart 2023, ECLI:NL:RBNHO:2024:2010, rov. 3.6). Vóór de beslissing van de Hoge Raad werd het indexatiebeding echter 'meegezogen' in het oordeel van rechters dat het opslagbeding oneerlijk zou zijn in de zin van de Richtlijn. Deze rechters oordeelden namelijk dat er sprake was van één huurprijsaanpassingsbeding, zodat het indexatiebeding sneuvelde met het oordeel dat het opslaggedeelte oneerlijk was in de zin van de Richtlijn. CBRE heeft destijds becijferd dat dit oordeel tot een desastreuze uitkomst voor de huurmarkt zou leiden ([Impactanalyse huurverhoging - prejudiciële vragen Hoge Raad](#)). De Hoge Raad heeft dus nu verduidelijkt dat het standaard huurprijsaanpassingsbeding bestaat uit twee bedingen, namelijk een indexatiebeding respectievelijk een opslagbeding en dat die dus afzonderlijk moeten worden getoetst.
- 7 Zie ook de uitspraken aangehaald in voetnoot 5 hierboven. Vgl verder Rb. Amsterdam 24 april 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:2663, Rb. Amsterdam 19 juni 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:4375 en Rb. Amsterdam 26 augustus 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:6446 en Rb. Breda 24 september 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:6409
- 8 Nieuwsberichten over een krimpende huurwoningmarkt stapelen zich op (zoals [Zorgen over harde daling verhuurtransacties en verdere instorting van huuraanbod](#) | NVM, [Pararius: betaalbare huurwoningen verdwijnen ...](#) | PropertyNL en [Uitpondgolf bereikt opnieuw piek: vooral soci...](#) | PropertyNL) De krimpende huurwoningmarkt lijkt mede te worden veroorzaakt door een opeenstapeling van ongunstige wet- en regelgeving en een onzeker investeringsklimaat, waaronder invoering van fiscale regelgeving en de Wet betaalbare huur, maar ook jurisprudentie als de onderhavige draagt daar niet aan bij (waar verhuurders ook volgens de rechtbank Amsterdam niet op bedacht hoefden te zijn, vgl Rb. Amsterdam 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6177, toelichting op vraag 5).