

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Postbus 5287
2000 CG Haarlem

Dreef 22
2012 HS Haarlem

Vergaderlocatie
Starnmeerstraat 1
2131 AE Hoofddorp

T 023 51 25 025
F 023 51 25 026
E info@kadv.nl
W kadv.nl

Advocaten: mr. C.C. van Meurs-Janssens & mr. R.D.G. de Grave
Direct tel: +31681688285 & +31682064985
E-mail: vanmeurs@kadv.nl & degrave@kadv.nl

Derdengeldenrekening
NL97INGB0658977474
BIC INGBNL2A

Datum: 22 maart 2023
Onze ref.: P102931
Uw ref.:
Inzake: Internetconsulatie Wet betaalbare huur

Excellentie,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid te reageren op het wetsvoorstel Betaalbare Huur (hierna: **“het wetsvoorstel”**).

Het wetsvoorstel behelst (onder meer) de regulering van de (aanvangs)huurprijzen in het middensegment en maakt de maximale huurprijzen op basis van het WWS dwingend. Het doel van het wetsvoorstel is het creëren van een groter aanbod huurwoningen voor mensen met een middeninkomen. De vraag is echter (ten eerste) of deze doelstelling met dit wetsvoorstel zal worden bereikt.

Daarentegen heeft het wetsvoorstel ingrijpende gevolgen voor verhuurders, een groep die reeds geconfronteerd wordt met veel – vooraf onvoorzienbare - (financieel) nadelige maatregelen zoals de “box 3-regeling” en de hoge stijging van de WOZ-waarde(s).

Het wetsvoorstel tast (in behoorlijke mate) de rechten en vrijheden van verhuurders aan zoals het eigendomsrecht (artikel 1 EP EVRM), het vrije verkeer van diensten (Dienstenrichtlijn) en het vrije verkeer van kapitaal (VWEU) waarvoor geldt dat de aspecten als noodzaak en proportionaliteit dragend moeten zijn gemotiveerd.

Onderstaand vragen we uw aandacht voor een aantal specifieke aspecten van het wetsvoorstel.

1. Ingrijpen in lopende huurovereenkomsten (dwingend maken WWS)

Huidig recht

Op grond van de huidige wetgeving geldt dat bij een huurcontract met een aanvangshuurprijs boven (de bij ingang van het huurcontract geldende) liberalisatiegrens, een huurder na verloop van zes maanden niet meer aan de huurcommissie kan verzoeken om de (redelijkheid van de) huurprijs te toetsen. Na een verloop van zes maanden mogen verhuurders er in een dergelijke situatie dus gerechtvaardigd op vertrouwen dat de overeengekomen huurprijs tussen verhuurder en huurder geldt. Dit is in lijn met de in artikel 7:465 BW opgenomen hoofdregel dat partijen bij de bepaling van de huurprijs contractsvrijheid genieten.

Verhuurders in boven beschreven gevallen hebben vervolgens logischerwijs rekening gehouden met bepaalde inkomsten, zeker in gevallen waarbij het ernaar uit zag dat huurders geruime tijd in een woning

wenste te blijven. Met deze zekerheid is het aannemelijk dat verhuurders bepaalde investeringen hebben gedaan of voor hun pensioen rekening hebben gehouden met bepaalde inkomsten.

Wetsvoorstel, dwingend maken WWS lopende huurovereenkomst

Het wetsvoorstel maakt het WWS echter ook voor een categorie lopende huurovereenkomsten dwingend, in de zin dat die betreffende huurovereenkomsten na een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van het WWS komen te vallen. Dit betreft de huurovereenkomsten die op basis van de aanvangshuurprijs in de vrije sector worden verhuurd, maar qua puntenaantal in de sociale sector vallen. Huurders kunnen in dat geval in afwijking van de huidige wettelijke situatie dan álsnog de huurprijs aanvechten. Dit leidt tot een (grove) inbreuk op het eigendomsrecht én de rechtszekerheid van verhuurders. Een aantasting van het eigendomsrecht is onder omstandigheden toelaatbaar. Onderstaand zullen we toelichten waarom ons inziens deze inbreuk niet gerechtvaardigd is, of althans, deze inbreuk op zijn minst nadere motivering en/of onderzoek vergt.

- Deze maatregel niet voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing is

Kamerbrieven

Uwe Excellentie schreef in uw kamerbrief van 14 oktober 2022 nog als volgt:

“Ik ben voornemens de regulering alleen bij nieuwe contracten te laten gelden. De regulering grijpt in op het eigendomsrecht. In hoeverre inmenging gerechtvaardigd is, wordt beoordeeld aan de hand van de legitimiteit van het doel, voorzienbaarheid en proportionaliteit. Met name op basis van toetsing van laatstgenoemde elementen, wil ik niet ingrijpen op bestaande huurcontracten. De regulering moet namelijk voldoende voorzienbaar en kenbaar zijn en daarnaast een evenwichtige belangenafweging zijn tussen huurder en verhuurder. In geval van huurovereenkomsten afgesloten voor de ingangsdatum van de nieuwe regulering geldt dat partijen bij dat afsluiten niet gebonden waren aan die nieuwe regulering en daar in beginsel ook nog geen rekening mee hoefden te houden.”

De boodschap op 14 oktober 2022 was duidelijk, er wordt niet ingegrepen op bestaande huurcontracten. Deze boodschap is breed uitgedragen in de media en er ging een zucht van opluchting door de vastgoedmarkt. Vervolgens heeft Uwe Excellentie in uw kamerbrief van 9 december 2022 (op pagina 11) wel kort tussen neus en lippen door benoemd dat wordt onderzocht of het mogelijk is in te grijpen op lopende contracten voor het sociale segment en zo ja, voor hoelang, een redelijke overgangstermijn nodig is. Het is echter onaannemelijk dat gemiddelde verhuurder deze kamerbrief geheel heeft doorgelezen en hierop acht heeft geslagen. In de media is dit ook niet breed uitgemeten.

Kortom, de maatregel om in te grijpen in lopende huurovereenkomsten is niet ruim van tevoren aangekondigd én is niet breed kenbaar gemaakt. Hetgeen noodzakelijk is voor een dergelijke aantasting van het eigendomsrecht.

- Er moet sprake zijn van een “fair balance” tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang

Beperkte werking

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel staat als volgt:

“het aantal verhuurde woningen waarvoor huurprijsstoetsing dwingend wordt gemaakt terwijl dit nu niet het geval zou zijn, is beperkt.”

Juist voor een dergelijke inbreuk op het eigendomsrecht zoals hier het geval is dient er een wezenlijk belang tegenover te staan. Ons inziens ontbreekt deze noodzaak, laat staan dat deze deugdelijk wordt gemotiveerd in het wetsvoorstel. Hetgeen onderstaand wordt toegelicht.

Motivering inbreuk: “business case verhuurder”

In het wetsvoorstel wordt (getracht) de inbreuk als volgt te motiveren:

“de verhuurder wist, of behoorde te weten, dat de huurprijs hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel moeten zijn van de business case van deze woning.”

Deze motivering snijdt ons inziens geen hout. Hoewel het in de media en politiek populair is om alle verhuurders over één kam te scheren als “huisjesmelkers” en “pandjesprinsen” zijn er ook genoeg verhuurders die netjes (als particulieren) een woning verhuren, bijvoorbeeld met het oogmerk dat op een dag hun kinderen in de woning wonen of om pensioen op te bouwen. Sterker nog, de groep “huisjesmelkers” vormt de uitzondering op een overgrote groep nette verhuurders. Uwe Excellentie lijkt ervan uit te gaan dat deze goedbedoelende en nette verhuurders allemaal willens en wetens hun woning voor teveel geld hebben verhuurd om “lekker te profiteren van de huurders.” Dat is naar onze mening in veel situaties niet het geval.

Daarbij geldt ook dat na een verloop van zes maanden deze verhuurders het wel onderdeel van hun business case mochten maken dat een bepaalde huurprijs “vaststond”. Het terugvallen van deze woningen in een sociaal segment leidt wel degelijk tot een totaal onverwachte daling van inkomsten waar verhuurders geen rekening mee konden en hoefden te houden.

Overgangsrecht, één jaar

Dat er sprake is van een overgangstermijn van één jaar maakt het bovenstaande niet anders. Overigens wordt in het wetsvoorstel geenszins toegelicht waarom één jaar afdoende zou zijn, laat staan dat Uwe Excellentie inzicht geeft omtrent de keuze voor deze termijn. Was dit nattevingerwerk? Hier zou naar onze mening, gelet op de inbreuk op het eigendomsrecht, op z’n minst deugdelijk onderzoek aan ten grondslag moeten liggen.

Wel wordt gemotiveerd waarom er is gekozen voor overgangsrecht: dit zou de verhuurder handelingsperspectief moeten bieden. Toegelicht wordt dat de verhuurder bijvoorbeeld:

- de woning kan verduurzamen om meer punten te verkrijgen;
- met de huurder in gesprek zou kunnen gaan over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst;
- kan trachten de woning in verhuurde staat te verkopen.

Deze “oplossingen” zijn naar onze mening een farce die leiden tot grote — onvoorzienbare — verliezen voor verhuurders. Het is voor sommige woningen immers simpelweg niet mogelijk om in een hoger segment te komen en daarbij vergt dit (wederom) investeringen van verhuurders. Het verkopen van een woning waarin een verhuurder zit (in het sociale stelsel) zal verliesgevend zijn voor de verhuurder.

Ook het uitkopen van huurders zal niet werken. In de praktijk zien wij vaak dat verhuurders die huurders trachten huurders uit te kopen (bijvoorbeeld omdat ze (onbewust) tweemaal een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW zijn aangegaan, hetgeen leidt tot een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd) zich geconfronteerd zien met huurders die bedragen rond de EUR 100.000,- vragen om te worden uitgekocht.

Vastzitten aan huurovereenkomst

Verhuurders zien zich plotseling geconfronteerd met huurovereenkomsten die (kunnen) leiden tot verliesgevende exploitatie (waarbij de door de Nederlandse wetgeving opgelegde eigenaarslasten ook een rol spelen). Deze verhuurders kunnen echter de huurovereenkomsten veelal niet opzeggen aangezien zij gebonden zijn aan de wettelijke opzeggingsgronden zoals opgenomen in artikel 7:274 BW.

In het verlengde van het bovenstaande willen wij nog benadrukken dat tot de relevante omstandigheden die bijdragen aan het oordeel dat artikel 1 EP is geschonden, de onvrijwilligheid is om na bepaalde wetswijzigingen, een huurovereenkomst voort te zetten.¹

Kortom de geopperde oplossingen zoals bovenstaand beschreven zijn geen reële opties voor verhuurders.

Opeenstapeling maatregelen, proportionaliteit

Ten slotte is er een opeenstapeling van nieuw kabinetsbeleid dat leidt tot hogere eigenaarslasten bij verhuurders. Aannemelijk is dat verhuurders ten tijde van het aangaan van huurovereenkomst niet met al deze maatregelen rekening hebben kunnen houden.

Resumé

Het ingrijpen in lopende huurovereenkomst is voor verhuurders een grove aantasting van hun eigendomsrecht. Deze aantasting was niet voorzienbaar en het is dan ook hoogst onzeker of deze aantasting van het eigendomsrecht toelaatbaar is. In ieder geval is de noodzakelijkheid en proportionaliteit van dit wetsvoorstel niet deugdelijk gemotiveerd.

2. Effectiviteit regulering

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel wordt de belangrijke rol van een deugdelijk aanbod aan huurwoningen benadrukt²:

“door te huren ben je flexibel en word je ontzorgd, doordat het onderhoud van het pand voor rekening van de verhuurder komt. Daarnaast zien veel mensen de huursector als een tussenstap om uiteindelijk een woning te kunnen kopen.”

Echter is voorzienbaar dat particuliere verhuurders niet wensen te verhuren in het middensegment (mede wegens de hoge eigenaarslasten). Zij zullen vermoedelijk of i) trachten de woningen in het hoge segment te krijgen of ii) woningen verkopen. Hierdoor verdwijnt juist een groot gedeelte van de huurwoningen van de markt, de vraag is ten eerste of dit wenselijk is gelet op de in de memorie van toelichting benoemde voordelen van huren. Deze gedachtegang wordt ondersteunt door de huidige onderzoeken, zo concludeerde ING Research al dat de regulering van middenhuur ertoe leidt dat het totale aanbod van huurwoningen afneemt en de totale vraag naar woningen juist toeneemt.³ Daarbij geldt in steden als Amsterdam dat mensen met een middeninkomen niet de eerste in de rij zullen zijn om deze woningen te kopen.

Deze gedachtegang wordt ondersteunt door de huidige onderzoeken, zo concludeerde ING Research al dat de regulering van middenhuur ertoe leidt dat het totale aanbod van huurwoningen afneemt en de totale vraag naar woningen juist toeneemt.⁴

Kortom, er kunnen grote vraagtekens worden gezet bij de effectiviteit van de maatregelen terwijl voor een dergelijk inbreuk van het eigendomsrecht van verhuurders, hierover geen redelijke twijfel zou moeten bestaan.

Met vriendelijke groet,
Köster Advocaten N.V.,

C.C. van Meurs-Janssens & R.D.G. de Grave

¹ Vgl. de Maltese zaken EHRM 15 september 2009, nr. 47045/06 (Amato Gauci/Malta), punten 7-9 en 61; EHRM 1 december 2014, nr. 3851/12 (Aquilina/Malta), punt 62.

² Pagina 2

³ <https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/regulering-middenhuur-remt-nieuwbouw-alleen-op-korte-termijn>.