

Betreft: reactie op internetconsultatie Besluit huurprijzen woonruimte

Datum: 19 juli 2020

Geachte heer, mevrouw,

Het Besluit huurprijzen woonruimte zoals ter consultatie voorgelegd (het "**Besluit**") voldoet om een aantal redenen niet:

1. Het is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en legaliteitsbeginsel;
2. Het is in strijd met het eigendomsrecht zoals neergelegd in Artikel 1 van het Eerste Protocol; en
3. Het zal het gewenste doel voorbijstreven.

Voordat ik elk van deze punten toelicht, wil ik eerst een aantal opmerkingen maken ter introductie. Ik begrijp dat de overheid maatregelen wil treffen om excessen op de huurmarkt tegen te gaan. Maar men moet daarbij niet uit het oog verliezen dat huurders al zeer veel bescherming genieten in Nederland, ook op het gebied van huurprijsbescherming. Ik begrijp ook dat in uitzonderlijke situaties bepaalde maatregelen gewenst zijn. Ik kon mij dan ook prima vinden in het wetsvoorstel om dit jaar geen huurverhoging toe te staan. Dat is een proportionele maatregel tegen de achtergrond van de huidige economische omstandigheden waar wij ons bevinden als gevolg van de corona pandemie.

Echter, de overheid kan de vermeende disbalans op de huurmarkt niet nog verder verhalen op te goeder trouw opererende verhuurders. De overheid is bovendien zelf debet aan de ontstane situatie door de afgelopen jaren onvoldoende te investeren in woningbouw en zelf te profiteren van de marktwerking op het gebied van ontwikkeling van onroerend goed. Als inwoner van Amsterdam noem ik twee voorbeelden (maar er zijn er veel meer): de verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf van (i) een groot object aan de Oostenburgermiddenstraat met een woonoppervlakte van 28.000 m² en (ii) het Paleis van Justitie aan de Prinsengracht aan een ontwikkelaar om er een hotel in te vestigen. Een gebouw van maar liefst ruim 15.000 m². Hier hadden heel wat sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.¹ Overigens heeft de gemeente Amsterdam nog veel meer (potentiele) woonruimte aan de stad onttrokken door vergunningen voor hotels te verstrekken.

Als de overheid het korte termijn doel van financieel gewin nastreeft, moet zij niet – wanneer later blijkt dat dit negatieve gevolgen heeft voor de woningmarkt – deze negatieve gevolgen verhalen op particuliere verhuurders.

Het is ook volstrekt onlogisch de WOZ-waarde maar zeer beperkt mee te laten wegen in de huurwaarde. De locatie van een woning is, naast oppervlakte en voorzieningen, immers de belangrijkste factor voor de waardebepaling, voor zowel een koopwoning als een huurwoning. Precies dezelfde woning zal in het Groningse dorp Slochteren minder opbrengen dan in Amsterdam Zuid. Bovendien wordt de woning wel belast op basis van de volledige WOZ-

¹ Voor het object aan de Oostenburgermiddenstraat gold een eis van slechts 20% sociale huur en 6% middeldure huur.

waarde (OZB, Waterschapsbelasting, Vermogensbelasting). Als het Besluit ongewijzigd wordt aangenomen, zouden voor de woningen die als gevolg van het Besluit niet langer in de vrije sector vallen, en het rendement dus substantieel lager wordt, deze belastingen ook moeten worden bijgesteld op basis van 33% van de WOZ-waarde.

1. Strijd met het rechtszekerheidsbeginsel

Een aantal jaren stond ik voor de keus om mijn toenmalige woning te verkopen of te verhuuren. Op basis van een zorgvuldige afweging en de conclusie dat mijn woning in de vrije sector viel, besloot ik de woning te behouden en te verhuren, ook deels als pensioenvoorziening. Dat vergde wel een investering, want de woning was aan een grondige renovatie toe. Maar die kosten stonden in verhouding met het rendement dat ik op de middellange termijn op de woning kon maken. Dus bovenop de bestaande hypotheek heb ik nog een bedrag geleend en geïnvesteerd in de renovatie. Het Besluit is een vérstreckende maatregel, die ik destijds niet kon voorzien en ook niet had moeten voorzien, betekent een ernstige benadeling van mijn positie. Had ik dit destijds geweten, had ik een ander besluit genomen en de investeringen niet gedaan. Ik ga ervan uit dat dit voor vele particuliere verhuurders geldt die benadeeld worden door het Besluit.

Mocht het Besluit echter toch ongewijzigd worden doorgevoerd, dan kan vanwege het legaliteitsbeginsel het Besluit niet met terugwerkende kracht worden ingevoerd en dient een overgangperiode van bijvoorbeeld minimaal een jaar geïntroduceerd te worden voor bestaande huurovereenkomsten die verhuurders de mogelijkheid geeft om maatregelen te treffen om de door de overheid veroorzaakte economische schade te beperken.

2. Strijd met het eigendomsrecht

Artikel 1 bij het Eerste Protocol bij het Verdrag van de Bescherming van de Mens ("**EP**") luidt: *"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law. The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties."*

Ingevolge vaste rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens ("**EHRM**") is artikel 1 EP ook van toepassing op inmenging door de overheid in de zin van het beperken van de gebruiks- en genotmogelijkheden van het eigendom. Inmenging is alleen toegestaan indien en voor zover aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De inmenging moet voorzien zijn bij wet – het is zeer de vraag of een AMvB aan deze voorwaarde voldoet.
- De inmenging moet in het algemeen belang zijn – het is zeer de vraag of de overheid kan volhouden dat het Besluit in het algemeen belang wordt genomen, aangezien de overheid het belang van betaalbare huurwoningen zelf al zolang ondergeschikt aan andere doelstellingen.

- Er moet sprake zijn van een *fair balance* tussen de doelstellingen van de wet- en regelgeving en het middel waarmee dit wordt bereikt (proportionaliteit).

Deze laatste voorwaarde (*fair balance*) verdient een meer uitgebreide bespreking.

Zoals de rechtbank Den Haag heeft toegelicht², houdt deze voorwaarde in dat de overheid proportioneel moet handelen en geen onevenredige of buitensporige last oplegt aan individuele of een specifieke groep van verhuurders. Hierbij moeten de legitieme (financieel-economische) belangen van verhuurders mede in aanmerking worden genomen.

Het Hof Amsterdam oordeelde in 2012 al dat *"het bestaan van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten die vanwege een huurbeschermingsmaatregel niet voor verbetering in aanmerking komt, tot het oordeel [kan] leiden dat de rechten van de eigenaar onevenredig worden aangetast."*

De rechtbank Amsterdam heeft recent nog bepaald³ dat een negatief verschil tussen huurinkomsten en de verhuur gemoeide kosten van ongeveer EUR 2.700 per jaar betekent dat op de verhuurder een buitensporige, onevenredige financiële last rust en dat daarmee geen sprake is van een *fair balance*.

Dit is precies de situatie die een groot aantal particuliere verhuurders van kleine woningen in relatief dure gebieden zoals bepaalde wijken in Amsterdam en Utrecht zullen treffen. De woningwaarde (zowel in aankoopwaarde als WOZ-waarde) is in die steden relatief hoog en de oppervlakte van de woning kan het verschil in weging van de WOZ-waarde (verminderd tot slechts een derde) niet of onvoldoende compenseren.

De overheid is zich bewust van deze onwenselijke gevolgen, gezien de uitzondering die gemaakt wordt voor woningen in de zin van artikel 9.1 onder a). Het is echter onduidelijk waarom deze uitzondering alleen van toepassing is op nieuwbouwwoningen en niet ook op bestaande woningen; dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Evenzeer is de grens van 40 m² arbitrair en onvoldoende onderbouwd. De disproportionele gevolgen gelden evenzeer voor woningen tot 50 m². Artikel 9.1 onder a) is in die zin discriminatoir en zou moeten worden uitgebreid naar alle woningen (ook bestaande) met een oppervlakte tot 50 m².

3. Het Besluit streeft doel voorbij

Het doel van het Besluit is om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren voor starters en middeninkomens. Dat kan ook op andere wijzen worden nagestreefd, zonder (particuliere) verhuurders onevenredig te benadelen. De overheid kan bijvoorbeeld zelf investeren in dergelijke woningen, het instrument van huurtoeslagen uitbreiden of zelfs tijdelijk de huren bevroren. Onduidelijk is waarom het noodzakelijk is om particuliere verhuurders van kleine

² Uitspraak van 4 december 2013, ECLI:NL:RBDHA:2013:16373.

³ Uitspraak van 4 november 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:10029.

woningen in dure gebieden onevenredig te belasten. De overheid heeft zelf de afgelopen jaren onvoldoende gedaan en – in ieder geval voor zover het Amsterdam betreft - zelfs potentiële woonruimte aan de stad onttrokken met het oog op financieel gewin.

Het gevolg van het Besluit zal zijn dat een groot aantal van de woningen die als gevolg van het Besluit niet langer in de vrije sector vallen, tegen de marktprijs zal worden verkocht. Waarschijnlijk aan de doelgroep die thans de woningen tegen een marktconforme huur huurt. Dat betekent dat deze woningen niet beschikbaar zullen komen voor starters of mensen met een middeninkomen, omdat zij de marktconforme koopprijs niet kunnen betalen. Het Besluit zal dus niet tot het gewenste resultaat leiden.

*

* *