

WR 2023/113

Huurrecht: tussen contract, bescherming en beleidsdoelen

J.Ph. van Lochem, datum 20-07-2023

Datum	20-07-2023
Auteur	J.Ph. van Lochem
JCDI	JCDI:ADS708582:1
Vakgebied(en)	Huurrecht (V)

Per 1 september 2020 is Justine van Lochem benoemd tot bijzonder hoogleraar huurrecht aan de faculteit der rechtsgeleerdheid van de RUG. Het betreft een leerstoel van de Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA). Het is gebruikelijk dat (bijzondere) hoogleraren ongeveer een jaar na hun benoeming een oratie uitspreken. Deze inaugurele rede is een openbare academische plechtigheid. De nieuwbenoemde hoogleraar spreekt dan ongeveer dertig minuten over het betreffende vakgebied. De oratie moet ook goed te begrijpen zijn door niet-vakgenoten.

Door alle coronamaatregelen was de oratie van Justine van Lochem vertraagd, maar op 9 juni 2023 om 16.15 uur heeft deze dan toch in het Academiegebouw in Groningen plaatsgevonden. De uitgesproken tekst luidt als volgt:^[1]

Leden van het College van Bestuur, zeer geachte aanwezigen en toehoorders op afstand.

Een leerstoel Huurrecht is op dit moment echt een feest. In de zeventien jaar dat ik mij nu bezighoud met het huurrecht, is het niet eerder voorgekomen dat er zoveel onrust was binnen dit vakgebied. Ik denk hierbij aan de vraag of door de overheid in verband met de coronamaatregelen opgelegde beperkingen ten laste van de huurder of ten laste van de verhuurder komen, het effect van uiteenlopende milieudoelstellingen in huurrelaties (bijvoorbeeld de label C-verplichting), de aandacht voor ESG (*Environment, Social, Government*) en de diverse ontwikkelingen op wetgevingsgebied ten aanzien van huurwoningen.

Omdat het behandelen van actualiteiten aan de hand van praktijkvoorbeelden goed blijkt te werken bij studenten om hun aandacht vast te houden, ga ik dat vandaag ook bij u proberen. Daarbij zal ik ingaan op de actuele ontwikkelingen rond de zojuist genoemde onderwerpen: de coronaproblematiek, duurzaamheid en de stroom aan nieuwe regelgeving van toepassing op de huur van woningen. Door deze praktijkvoorbeelden, nieuwe wetgeving en een korte historische schets aan het slot, komt de essentie van het huurrecht in beeld.

Huurregimes

Om dat in het juiste perspectief te kunnen plaatsen, is het van belang om te weten dat het huurrecht zich kenmerkt door verschillende mate van bescherming voor verschillende huurobjecten. Huurders van roerende zaken (bijvoorbeeld een auto) en van onbebouwde onroerende zaken (een stuk grond) worden het minst beschermd.^[2] Bij een huurovereenkomst voor een stuk grond gaat overigens bij veel huurrechtjuristen een alarmbel af, omdat dit wel eens een pachtovereenkomst zou kunnen zijn in plaats van een huurovereenkomst. “*Potato pata(h)to*” hoor ik sommigen van u denken, maar geloof mij: dan zitten we in een ander deel van het wetboek met andere regels. Verwarrend genoeg wordt in de horecabranche de aanduiding ‘pacht’ dan weer

gebruikt voor de overeenkomst tussen een brouwerij en de exploitant van een horecagelegenheid, maar dat zijn dan weer toch echt (deels) huurovereenkomsten.

Ik dwaal af, het ging om de verschillende huurregimes. Huurders van roerende zaken en onbebouwde onroerende zaken worden dus het minst beschermd. Aan de andere kant van het spectrum bevinden zich de huurders van woonruimtes: die zijn het meest beschermd. De wettelijke bescherming ziet daar onder meer op de huurprijs, de servicekosten, de onderhoudsverdeling en beperkte beëindigingsmogelijkheden voor de verhuurder. Tussen deze twee uitersten bevinden zich de huurders van gebouwen die geen woonruimte betreffen. Bijvoorbeeld garages, kantoren en fabrieken. Dat is een grote groep, waarvan de huurders die in hun huurpand een winkel, restaurant, café, afhaal- of besteldienst, ambacht of hotel exploiteren, extra bescherming genieten. Aan huurders van een onroerende zaak die daar een kampeerbedrijf uitoefenen is dezelfde bescherming gegeven, ook al is hier geen sprake van de huur van een gebouw.

Invloed van marktveranderingen

Als gezegd zal ik een aantal praktijkvoorbeelden bespreken en ik maak daarbij een koppeling naar mogelijke toekomstige ontwikkelingen die daaraan vastzitten. Ik noemde al de coronamaatregelen die met name in de periode van 2020 tot 2022 veel ondernemers in financiële problemen hebben gebracht. Een deel van die ondernemers betrof huurders van winkelruimtes en horecagelegenheden die hun panden moesten sluiten op last van de overheid of maar een beperkt aantal klanten mochten ontvangen. Ook hotels hadden het zwaar: voor zover er al gasten kwamen (er werd aanzienlijk minder gereisd), konden zij niet al hun faciliteiten aanbieden. De substantiële terugloop in omzet (in sommige gevallen zelfs tot nihil) leidde tot een discussie over huurkortingen. In eerste instantie richtte die discussie zich op de vraag of de coronamaatregelen een 'gebrek' opleverden in de huurrelatie. Nu klinkt dat wellicht vreemd, het gehuurde pand vertoont immers niet een fysiek gebrek, maar binnen het huurrecht heeft de term 'gebrek' een bredere betekenis. Het zijn kort gezegd alle omstandigheden die het huurgenot aantasten, tenzij die omstandigheden specifiek tot de risicosfeer van de huurder behoren of een feitelijke stoornis door een derde betreffen. Een dergelijke aantasting van het huurgenot hoeft dus niet een fysiek gebrek te zijn en het hoeft zelfs niet het gehuurde pand zelf te betreffen.

De rechtspraak over gebreken is talrijk. Bijvoorbeeld over de gemeente Den Haag die een stuk strand had verhuurd aan de exploitant van een strandpaviljoen.^[3] Toen de gemeente werkzaamheden uit ging voeren ten behoeve van de herontwikkeling van Duindorp, waardoor een deel van de duinpaden naar het strandpaviljoen tijdelijk werd afgesloten, leverde dit een gebrek op in de huurrelatie. Aantasting van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en uitstraling van het strandpaviljoen en van de omgeving daarvan werd gekwalificeerd als een gebrek en de huurder van het stuk strand kon aanspraak maken op huurprijsvermindering en schadevergoeding.

De gebrekendiscussie met betrekking tot de coronamaatregelen die de overheid heeft opgelegd is uiteindelijk beslecht door de Hoge Raad. De slotsom is dat dit overheidsingrijpen geen gebrek oplevert. Ik zal u een uitgebreide uiteenzetting van die gebrekendiscussie besparen, ik weet dat er enkele mensen in de zaal zitten die intussen corona-moe zijn. Tijdens deze discussie was ik al bijzonder hoogleraar en heb ik een aantal keer publiekelijk mijn mening gegeven over dit onderwerp en ik kan hier opgelucht vertellen dat ik het - in ieder geval volgens de Hoge Raad - bij het juiste eind had. De Hoge Raad concludeerde wel dat huurders die te maken hebben gehad met een substantiële omzetsdaling door de coronamaatregelen onder voorwaarden aanspraak kunnen maken op een tijdelijke huurprijsvermindering op grond van het leerstuk van 'onvoorziene omstandigheden'. Een omstandigheid is onvoorzien als die op het moment dat de verhuurder en de huurder hun huurovereenkomst sluiten nog in de toekomst lag en daarvoor niets geregeld is in de huurovereenkomst.^[4] Als die omstandigheid dusdanig is dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag worden verwacht, dan kan de overeenkomst (tijdelijk) worden opgebroken of zelfs ontbonden. Volgens de Hoge Raad moet, als de waarde van het gebruiksrecht van het gehuurde pand door de coronamaatregelen zo sterk is verminderd dat de waardeverhouding tussen het in gebruik geven van het pand en de te betalen huurprijs in ernstige mate is

[5]

verstoord, in beginsel de huurprijs tijdelijk worden verlaagd.

Het was een bijzondere uitspraak, mede omdat, ook binnen het huurrecht, een beroep op onvoorziene omstandigheden niet snel slaagt. En dat geeft te denken voor de toekomst. Op dit moment worden diverse procedures gevoerd over de inflatie die heeft geleid tot forse huurverhogingen in de afgelopen maanden. In de meeste huurovereenkomsten die zien op bedrijfsruimtes is namelijk overeengekomen dat de huurprijs ieder jaar op een vast moment wordt verhoogd aan de hand van de inflatie. Op grond daarvan zijn bijvoorbeeld huurprijzen waarvoor het afgesproken verhogingsmoment 1 januari is, op 1 januari 2023 verhoogd met 14,5%.^[6] De hoge inflatie is volgens de kenners op dat vlak met name veroorzaakt door de hoge energieprijzen. Omdat huurders zich ook geconfronteerd zien met die hogere energiekosten (het verbruik in het door hen gehuurde pand), voelen zij zich dubbel benadeeld. De energieprijzen zijn mede beïnvloed door de oorlog in Oekraïne en is dat dan niet weer een onvoorziene omstandigheid? Naast de voornoemde punten zijn er nog diverse aanvullende voor- en tegenargumenten, de rechtspraak zal moeten uitwijzen hoe de praktijk hiermee om moet gaan. Over een van de eerste uitspraken^[7] werd onlangs een bericht op internet geplaatst.^[8] In die procedure heeft de huurder onder meer gewezen op het feit dat het CBS op 31 oktober 2022 zelf heeft aangegeven dat zij haar berekeningsmethodiek voor de inflatiecijfers zou moeten verfijnen.^[9] Dit zou mede aanleiding voor de voorzieningenrechter in Gouda zijn geweest om in een vonnis van 4 mei 2023 te oordelen dat de verhuurder de huurder niet onverkort kan houden aan de indexeringsclausule en dat partijen met elkaar in overleg moeten over de huurverhoging.^[10] Deze voorzieningenrechter vond overigens dat geen sprake is van onvoorziene omstandigheden. De vraag is of andere rechters dat standpunt delen.

Voor huurders lijkt immers de deur opengezet om hun verhuurders aan te spreken op grote marktveranderingen die buiten de invloedsfeer van de huurders ligt. De vraag is of de hoge inflatie die doorwerkt in de huurprijzen ook buiten hun risicosfeer ligt en of het voldoende betrekking heeft op de huurverhouding om een inbreuk op die huurovereenkomst te rechtvaardigen.^[11] In beginsel moeten beide partijen immers kunnen vertrouwen op hetgeen zij hebben afgesproken. Hier is de praktijk, net als bij de corona-discussie, geholpen wanneer door huurrechtsdeskundigen een impuls aan de discussie wordt gegeven.^[12]

Duurzaamheid

De tweede ontwikkeling binnen het huurrecht die ik nader wil bespreken, is de aandacht voor duurzaamheid. Ik noemde al het voorbeeld van de aandacht voor de 'ESG'-criteria en de label C-verplichting voor kantoorruimtes.

Het plaatsen van zonnepanelen op een gehuurd pand of terrein zorgt ook voor de nodige uitdagingen. Het is een van de onderwerpen die aan bod zijn gekomen tijdens het congres dat in 2021 door het *Tijdschrift voor Privaatrecht* is georganiseerd en naar aanleiding waarvan de publicatie *Privaatrecht 2050. De weg naar ecologische duurzaamheid* is verschenen, waaraan ik een bijdrage heb geleverd.^[13] Allereerst doet zich regelmatig de situatie voor dat een verhuurder zonnepanelen wil plaatsen, bijvoorbeeld om te voldoen aan duurzaamheidsdoelen. Als de verhuurder die zonnepanelen plaatst voorafgaand aan de verhuur (dus zonder dat er een huurder in het pand zit), heeft de verhuurder zijn handen vrij en kan hij in de te sluiten huurovereenkomst rekening houden met de zonnepanelen. De meeste bedrijfspanden zijn echter langdurig verhuurd. Dan doet de situatie zich wel eens voor dat terwijl er al een huurder in het pand zit de verhuurder zonnepanelen op het dak daarvan wil plaatsen. Kan de verhuurder zijn gang gaan als de huurder geen zonnepanelen wil? Dan wordt het interessant of de huurder ook het dak huurt of enkel ruimte binnen in het pand. Heeft de verhuurder de vrije beschikking over het dak van het verhuurde pand? Ook is dan relevant of de verhuurder de zonnepanelen wil aansluiten op de stroomvoorziening van de huurder in het pand (wat een verandering teweeg kan brengen in de contractueel afgesproken te leveren services door de verhuurder aan de huurder) of dat de zonnepanelen enkel dienen om stroom te leveren aan een energiemaatschappij.

Het komt uiteraard ook voor dat het de huurder is die zonnepanelen zou willen (laten) plaatsen. Of dat een energiemaatschappij rechten op een dak van een verhuurd pand wenst te verkrijgen om daar zonnepanelen

op te installeren. Ieder scenario heeft zijn eigen huurrechtelijke implicaties, die soms mede bepaald worden door leerstukken die buiten het huurrecht liggen. Bijvoorbeeld de vraag of zonnepanelen, nadat ze op een dak zijn bevestigd, onderdeel gaan uitmaken van het pand (en dus een zogenaamde onroerende aanheerigheid zijn) of dat het roerende zaken blijven.

Die discussie speelt onder meer bij de verhuur van woningen. Daar leveren de investeringskosten van duurzaamheidsmaatregelen hun eigen problematiek op. Zaken die tot de huurwoning zelf behoren mogen namelijk enkel via de huurprijs bij een huurder in rekening worden gebracht en losse (roerende) zaken die mee verhuurd worden moeten aan de huurder in rekening worden gebracht via de servicekosten. Beide kostenposten (huurprijs en servicekosten) kennen eigen strenge regels, waardoor verhuurders de investeringskosten voor duurzaamheidsmaatregelen niet altijd kunnen doorbelasten aan huurders. Dit terwijl de huurders wel het voordeel hebben van verlaagde energiekosten. Dat zorgt ongetwijfeld voor minder investeringsbereidheid aan de zijde van de verhuurder.

Korthedshalve verwijs ik naar mijn nog te publiceren bijdrage aan de *WPNR* waar het gaat om de installatie van een warmtepomp in de Groningse panden 'Stoker' en 'Brander'.^[14] Voor de Hoge Raad was deze kwestie aanleiding om de wetgever op de noodzaak van een wetwijziging te attenderen, vooralsnog zonder resultaat.

Bij de huur van bedrijfsruimtes speelt deze problematiek niet. Daar zijn partijen vrij om afspraken te maken over wat er wel en niet tot het gehuurde pand behoort en waar de huurder wel en niet voor betaalt. Deze afspraken zijn in sommige gevallen ingewikkeld en in steeds meer huurovereenkomsten worden uitgebreide regelingen opgenomen over hoe partijen omgaan met duurzaamheidsmaatregelen. De meeste huurovereenkomsten in Nederland zijn gebaseerd op dezelfde modelovereenkomst, overigens wel vaak aangevuld met allerlei specifieke door de verhuurder en de huurder uitonderhandelde bepalingen. Dat standaardmodel biedt sinds enige tijd standaardteksten die partijen kunnen opnemen over bijvoorbeeld het uitvoeren van werkzaamheden om het energielabel te verbeteren. Bij het nieuwste standaardmodel wordt een matrix aangeboden waarop de verhuurder en de huurder kunnen aankruisen wie wat voor zijn rekening neemt.^[15]

Hier (bij de verhuur van bedrijfsruimtes) lijkt vooralsnog geen impuls vanuit de wetgever of de wetenschap nodig: de praktijk is volop bezig met het onderwerp en speelt in op de maatschappelijke en commerciële ontwikkelingen die er zijn.

Huurwoningen

Tot slot nog iets over de golf van wetgeving op het gebied van huurwoningen. Om het beeld te schetsen: in de afgelopen paar jaar zijn de volgende wetwijzigingen ingevoerd of aangekondigd:

1. De huurprijsverhogingen van de woningen die op de vrije markt mogen worden verhuurd is aan banden gelegd. Tussentijdse aanpassingen aan de markthuurprijs mogen niet meer en de jaarlijkse indexering (huurverhoging) is gemaximeerd.^[16]
2. Voor de berekening of huurwoningen in de vrije markt mogen worden verhuurd of dat de huurprijs gereguleerd is, worden puntentellingen van huurwoningen gemaakt. De punten die worden gegeven voor de WOZ-waarde van een huurwoning zijn gemaximaliseerd.
3. Er is een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk wanneer een huurder een hoog inkomen heeft maar in een sociale huurwoning woont. De huurverhoging is wel aan regels gebonden en afhankelijk van de hoogte van het huishoudinkomen van de huurder en van de hoogte van de huurprijs in verhouding tot het aantal punten dat de huurwoning waard is.^[17]
4. Woningcorporaties zijn verplicht de huurprijs op verzoek van een huurder te verlagen wanneer deze huurder een hogere huurprijs moet betalen dan hij eigenlijk kan opbrengen (afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder en de hoogte van de huurprijs). Deze maatregel

geldt dus enkel voor de sociale sector (huurwoningen met een gereguleerde huurprijs).[18]

5. De Wet goed verhuurderschap is aangenomen (beoogde ingangsdatum 1 juli 2023).[19] Deze wet regelt diverse verplichtingen voor een verhuurder, zoals het hanteren van een non-discriminatoir huurdersselectiebeleid, een uitgebreide informatieplicht naar de huurders en het maximaliseren van waarborgsommen en geeft aanvullende regels met betrekking tot het in rekening brengen van servicekosten. De gemeente is de handhavende partij. Er zijn flinke boetes in de wet opgenomen en zelfs de mogelijkheid om het beheer van de huurwoningen bij de verhuurder weg te halen.[20]
6. Er is een wetsvoorstel ingediend om de mogelijkheid tot het sluiten van tijdelijke huurovereenkomsten (die sinds 1 juli 2016 in de wet is opgenomen) af te schaffen. Er worden wel beperkte mogelijkheden gecreëerd voor tijdelijke huurovereenkomsten onder bijzondere voorwaarden. Voor verhuurders die een of meer woningen verhuren als belegging (bijvoorbeeld een pensioenvoorziening) verdwijnt de tijdelijke huurovereenkomst. Het wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede Kamer en zal op 20 juni 2023 worden behandeld door de Eerste Kamer.[21]

Er is ook sprake van nieuwe regelgeving buiten het huurrecht die wel direct invloed heeft op de huurovereenkomsten voor woonruimte. Voorbeelden daarvan zijn de optie om via het bestemmingsplan 'middenhuur' af te dwingen^[22] en de mogelijkheid voor gemeentes om een toewijzingsbeleid op te leggen op grond van de Huisvestingswet.^[23] Andere voorbeelden zijn de zogeheten 'opkoopbescherming' waarbij zelfbewoning het uitgangspunt is en verhuur de toestemming van de gemeente behoeft,^[24] de stijging van overdrachtsbelasting en de gewijzigde belastingheffing in box 3.^[25]

Tot slot is er een concept wetsvoorstel Betaalbare huur, dat beoogt een middenhuur categorie woningen in te voeren in de huurwetgeving. Aangekondigd is dat het wetsvoorstel na de zomer wordt ingediend.^[26] De internetconsultatie heeft maar liefst 1.383 reacties opgeleverd.^[27] Het is afwachten of deze reacties zullen hebben geleid tot aanpassingen.^[28]

Velen zien deze stroom aan wetgeving, en met name de wijze waarop daarmee de positie van de verhuurder aan banden wordt gelegd, als een nieuwe ontwikkeling. De wetgever, daarentegen, verwijst graag naar de lange geschiedenis van flinke bescherming voor huurders als kader waarbinnen de nieuwe wetten en wetsvoorstellen prima zouden passen.

Een geschiedenis van schaarste

Het hoofdargument van de wetgever voor deze stapeling van nieuwe regelgeving is de schaarste aan woningen. Dit zou huurders in een te zeer afhankelijke positie brengen.

De positie van de huurder krijgt veel aandacht, reden waarom ik in het navolgende ook uitdrukkelijk stil zal staan bij het gezichtspunt van de verhuurder.

Bij diverse verhuurders van huurwoningen bestaat bezwaar tegen al deze regelgeving. Met name het stopzetten van de mogelijkheid tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten en de voorgenomen invoering van een categorie middenhuur stuit op veel bezwaar van verhuurders die woningen verhuren buiten de sociale sector. Maar ook implicaties van de Wet goed verhuurderschap zitten verschillende verhuurders dwars. Met name kleinere verhuurders uiten dat zij niet goed meer kunnen volgen waar zij allemaal toe verplicht zijn. Potentieel levert de nieuwe wet ook een zeer forse inbreuk op het eigendomsrecht op, nu verhuurders de zeggenschap over hun woningen kunnen verliezen.

De wetgever heeft in het verleden al meermaals het eigendomsrecht van de verhuurder - als verondersteld sterkere partij - tot een minimum teruggebracht.

De bescherming die het huurrecht zo kenmerkt dateert van de Eerste Wereldoorlog.^[29] Deze oorlog zorgde ervoor dat zowel woningen als ruimtes voor bedrijven schaars werden. Dit had twee oorzaken. Allereerst: gedurende de oorlog vluchtten veel mensen naar Nederland. Aangenomen werd dat zij slechts tijdelijk zouden blijven (ik citeer: “*die ongetwijfeld zoo spoedig mogelijk hunnen vroegere haardsteden in eigen land weder zullen gaan betrekken*”).^[30] Daarnaast werd de woningbouw geremd door de - ook onder invloed van de oorlog - duurder wordende bouwmaterialen. De positie van de verhuurder werd door de schaarste sterker dan die van de huurders. De bescherming die om deze reden voor de huurders werd ingevoerd zag in eerste instantie met name op de huurprijs en werd na een jaar aangevuld met bescherming tegen een te eenvoudige huurbeëindiging door de verhuurder. De wetgever was toen van mening dat het aan banden leggen van de huurprijs een tijdelijke maatregel zou zijn:

Ik citeer:

“In gewone tijden kunnen zij zulks niet lang volhouden. Immers er zal dan van zelf weer aanbod komen tegen de prijzen, tegen welke de bouwnijverheid juist nog woningen kan aanbieden. [...] Naar alle waarschijnlijkheid dus zullen, wanneer de normale omstandigheden hersteld zijn, op vele plaatsen des lands talrijke woningen weer beschikbaar komen.”^[31]

Overigens waren de boetes toen ook fors: bij overtreding door de verhuurder van een bepaling, verbeurde de verhuurder blijkens artikel 9 van de Huurcommissiewet een boete van maximaal duizend gulden. Ter vergelijking: uit de toelichting bij het wetsvoorstel blijkt dat de huurprijs van een woning op dat moment in Leiden zeven gulden per week bedroeg en in Amsterdam tien gulden per week.^[32]

Het duurde tot 1927 voordat de huurbescherming weer wat werd beperkt met het oog op de belangen van de verhuurder. Hierna volgde de Tweede Wereldoorlog, waarin opnieuw aanleiding werd gezien de huurders te beschermen. Ten behoeve daarvan zijn enkele besluiten^[33] uitgevaardigd. Twee jaar na het einde van de oorlog volgde de Wet doelmatige verdeling van woongelegenheden van 1947, ook wel aangeduid als de Woonruimtetwet 1947.^[34] Deze wet regelde een vergunningensysteem (te verstrekken door de burgemeester) om een woning in gebruik te mogen nemen. Op deze wijze probeerde de wetgever een doelmatige verdeling van woongelegenheden te bevorderen. Een vergaande bepaling in deze wet was (ex artikel 7 van de Woonruimtetwet 1947) de bevoegdheid van de burgemeester om (onder voorwaarden) het gebruik van *al of niet bewoonde* woningen of van andere gebouwen om als woonruimte te dienen, te vorderen. Een gevolg hiervan kon dus zijn dat twee families een woning moesten delen.^[35]

In 1951 werd de Huurwet ingevoerd. Daarin werden diverse huurrechtelijke regels die tot dan toe golden samengevoegd in één wet.^[36] Enkele leden van de Tweede Kamer waren van mening dat “*de verhuurders danig het slachtoffer zijn geworden van de door de Regering gevoerde huurpolitiek*”^[37] en gingen ervan uit dat hetgeen geregeld werd in de Huurwet van tijdelijke aard was, te weten slechts voor de periode dat sprake was van bijzondere omstandigheden (naoorlogse opbouw).^[38] Er waren overigens ook leden die meenden dat Nederland het zwaar had en dat dus enig nadeel voor de eigenaren van onroerende zaken acceptabel was.

Sinds 1960 begint de wetgeving te bewegen naar het vrijlaten van een deel van de huurmarkt.^[39] Na een stap terug daarin in 1979 (invoering van de Huurprijzenwet woonruimte) zien we pas sinds 1989 het onderscheid tussen een gereguleerde sector en een vrije sector terug in de huurregelgeving.^[40]

Op dit moment neemt de regulering van de markt weer toe. Opvallend in de recente wetgevingsdocumenten is dat herhaaldelijk het beeld wordt geschetst dat alle huurders van woningen de zwakkere partij zijn ten opzichte van de verhuurder. Ook valt op hoe negatief soms over verhuurders in het algemeen wordt gesproken. Zo komt in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel Goed verhuurderschap acht keer het woord ‘huisjesmelker’ voor. ‘Malafide verhuur’ of ‘malafide verhuurder’ komt 26 keer voor. Positieve verwijzingen naar verhuurders zijn niet terug te vinden. De vraag is of hier een beeld wordt geschetst dat recht doet aan de werkelijkheid, excessen daargelaten. En of die werkelijkheid de eerdergenoemde inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurder rechtvaardigt. Dat geldt niet alleen voor de Wet goed verhuurderschap, maar ook voor het concept wetsvoorstel Betaalbare huur.

Anno 2023 zitten we ver af van de laatste oorlog die zich in Nederland heeft afgespeeld. Toch zijn er grote gelijkenissen te trekken met de huidige huurrechtelijke wetgeving en die in de naoorlogse perioden. Toen

kwam enkele jaren na de Tweede Wereldoorlog het besef dat de huurprijzen dusdanig sterk gecontroleerd waren, dat het belang van de verhuurders te zeer miskend werd. De onderhoudskosten stegen en de 'vastgezette' huurprijzen leidden ertoe dat de verhuurder geen rendement meer haalde uit zijn pand(en), en hier soms zelfs verlies op leed. Een nadelig bijkomend gevolg was dat panden niet goed werden onderhouden en soms zelfs verwaarloosd werden. Hierop volgde enkele beschikkingen waarmee de rigide beperkingen ten aanzien van huurprijzen enigszins werden losgelaten. In 1960 werd daadwerkelijk de eerste stap naar een gedeeltelijke vrije markt gezet en in de periode van 1989 tot 1994 werd dat grootschaliger ingevoerd. Als het concept wetsvoorstel over middenhuur zou worden aangenomen, wordt daar weer deels op teruggekomen. In feite is die eerste stap terug naar een meer uitgebreide regulering al genomen met de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging voor woningen in de vrije sector.

Eigendomsrecht

In dat kader is de afweging van het huurrecht versus het eigendomsrecht een relevante exercitie. Huurbescherming is nagenoeg altijd een inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurder, welk recht onder meer op Europees niveau is vastgelegd. De vraag is of de inbreuk is toegestaan. De Raad van State, die advies geeft over ingediende wetsvoorstellen, heeft meermaals aandacht gevraagd voor het voornoemde spanningsveld, onder meer bij de Wet goed verhuurderschap. Het valt op dat de indieners van het wetsvoorstel hier nagenoeg niet op in lijken te gaan.

Afsluiting

Ik kom tot een afsluiting.

In mijn rede heb ik aan de hand van praktijkvoorbeelden, nieuwe wetgeving en een korte historie de hoofdlijnen van het huurrecht geschetst en duidelijk willen maken op welke wijze het huurrecht verbonden is aan ontwikkelingen in de maatschappij. De direct ingrijpende invloed van het huurrecht op het alledaagse leven van een groot deel van de Nederlandse bevolking (zij het als verhuurder of als huurder van een bedrijfsruimte en/of woonruimte) toont de relevantie van dit vakgebied. Daarbij is de praktijk gediend bij een wetenschappelijke invloed, wellicht zelfs om ontwikkelingen bij te sturen. Andersom kan de wetenschap niet zonder de invloed van de praktijk, nu het huurrecht bij uitstek een vakgebied is dat geen toegevoegde waarde heeft als het niet in de praktijk uitvoerbaar is.

De leerstoel

Het doel van de leerstoel Huurrecht is om de inhoud en ontwikkeling van het huurrecht in het licht van veranderde maatschappelijke en economische omstandigheden beter in het onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek tot uitdrukking te laten komen.^[41] Dat kan ik gelukkig zonder enige gebondenheid doen: alleen al de onafhankelijkheid van de initiatiefnemer, de Vereniging van Huurrecht Advocaten, zorgt ervoor dat de door Vleggeert e.a. gevreesde belangenverstrengeling bij deze leerstoel niet aan de orde is.^[42]

Het grote voordeel van bijzondere leerstoelen is in mijn optiek de verbinding met de praktijk waarbij niet alleen de wetenschappelijke relevantie voor onderzoek en onderwijs wordt bevorderd, maar ook de belangstelling van studenten kan worden aangewakkerd door de praktijk in het onderwijs te brengen en dus te leren om zo concreet (empirisch) mogelijk te zijn.

De voornaamste invulling van de leerstoel Huurrecht is het geven van onderwijs (het keuzevak Huurrecht in de masterfase) en het begeleiden van studenten bij het schrijven van hun scripties en hopelijk in de nabije toekomst ook een promovendus bij een promotieonderzoek. Daarnaast publiceer ik met enige regelmaat op het gebied van het huurrecht. Het is een bijzondere leerstoel, en dus een parttime functie; het grootste deel van mijn week bestaat uit het uitoefenen van een huurrechtpraktijk als advocaat. De leerstoel slaat daarmee

daadwerkelijk een brug tussen de wetenschap en de praktijk.

Met mijn leeropdracht zal ik blijven inzetten op die impulsen vanuit de wetenschap en de praktijk over en weer en ik hoop door mijn inzet onder meer op het vlak van onderwijs en bij begeleiding van scripties en promoties meer kennis vanuit de universiteit de praktijk in te laten stromen. Voor het feit dat de Rijksuniversiteit Groningen en de Vereniging van Huurrecht Advocaten mij die kans bieden ben ik hen zeer dankbaar. Diezelfde dankbaarheid voel ik voor Dentons, het kantoor waar ik recent afscheid heb genomen, en voor Van Benthem & Keulen, waar ik recent ben gestart. Ook daar ervaar ik niet anders dan steun.

Ik heb gezegd.

Voetnoten

[1] In enkele voetnoten is een vindplaats/bron toegevoegd die op 9 juni 2023 nog niet bekend was, maar voorafgaand aan deze publicatie al wel.

[2] Zie over de huur van onbebouwde grond een van de weinig gepubliceerde proefschriften op het gebied van het huurrecht: E.H.M. Swaneveld-Bakelaar, *De huur van ongebouwde onroerende zaken: een leemte in de wet*, Denventer: Wolters Kluwer 2017.

[3] HR 27 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV7337.

[4] HR 20 februari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2587.

[5] Vrije samenvatting van r.o. 3.2.5 (HR 27 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV7337).

[6] Afhankelijk van de gekozen indexeringsformule, het genoemde percentage gaat uit van een ROZ-huurovereenkomst die de zogenaamde 'maandmethode' hanteert.

[7] Rb. Den Haag (vzr. Gouda) 4 mei 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:8786.

[8] [www.lagrogeelkerken.nl/actueel/grenzen-aan-de-indexering-van-de-huurprijs/#:~:text=Gebleken%20is%20immers%20dat%20de,niet%20\(meer\)%20adequaat%20is.](http://www.lagrogeelkerken.nl/actueel/grenzen-aan-de-indexering-van-de-huurprijs/#:~:text=Gebleken%20is%20immers%20dat%20de,niet%20(meer)%20adequaat%20is.)

[9] *"De inflatie is momenteel historisch hoog. Dat is vooral toe te schrijven aan de sterk gestegen energieprijzen. Die prijsstijgingen bepalen momenteel voor meer dan de helft de huidige inflatie. De prijzen van gas en elektriciteit worden elke maand waargenomen op basis van alle nieuwe contracten (zowel vaste als variabele) die dan afgesloten kunnen worden. Lang niet iedereen heeft op hetzelfde moment een nieuw contract, met een nieuwe prijs. Het CBS had echter geen gegevens over hoeveel huishoudens welke contracten op welk moment tegen welke prijs hebben afgesloten. De prijsinformatie van de huidige methode loopt eigenlijk voor op de gemiddelde prijsontwikkeling van energie voor huishoudens in Nederland. De waarneming van alleen nieuwe contracten zorgt bij stijgende energieprijzen voor een overschatting van de gemiddelde prijsstijging en bij dalende energieprijzen voor een onderschatting. De huidige waarneming van de prijzen van gas- en elektriciteit voldoet goed bij een redelijk stabiele markt, maar bij een volatiele energiemarkt met extreme prijsstijgingen of -dalingen bestaat de behoefte om de methode te verfijnen."* (www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2022/44/naar-een-nieuwe-methode-om-energieprijzen-te-berekenen). Inmiddels heeft het CBS de nieuwe rekenmethode bekend gemaakt: www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2023/26/cbs-stapt-over-op-nieuwe-methode-voor-energieprijzen-in-de-cpi.

[10] Rb. Den Haag (vzr. Gouda) 4 mei 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:8786.

[11] Een andere gedachtegang zou kunnen zijn dat het niet gaat om het openbreken van een overeenkomst, maar dat de discussie neerkomt op uitleg van de huurovereenkomst: wat was de bedoeling van partijen bij de indexeringsclausule. De redelijkheid en billijkheid is van toepassing op deze uitleg, dit gaat niet via de onvoorziene omstandigheden van art. 6:258 BW.

- [12] In het verlengde van de voorgaande voetnoot: Zo zou gedacht kunnen worden aan het onderzoeken of een andere cijferreeks beter zou aansluiten bij wat partijen hebben bedoeld. De huurder zal in ieder geval menen dat de bedoeling van de indexeringsclausule is het compenseren van geldontwaarding en niet het vergroten van het rendement van de verhuurder.
- [13] B. Akkermans e.a., *Privaatrecht 2050. De weg naar ecologische duurzaamheid*, Brugge: die Keure 2022.
- [14] *WPNR* 2023/7420, 24 juni 2023.
- [15] Dit betreft het model voor winkelruimte ROZ 2022/36 (huurovereenkomst) en ROZ 2022/35 (algemene bepalingen). De matrix is op deze webpagina te vinden: www.roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/.
- [16] *Stb.* 2022, 527.
- [17] *Stb.* 2021, 167.
- [18] *Stb.* 2023, 64.
- [19] De wet is grotendeels in werking getreden op 1 juli 2023: *Stb.* 2023, 227.
- [20] *Stb.* 2023, 103.
- [21] Wetsvoorstel 36195. Op 20 juni 2023 is besloten dat het voorbereidend onderzoek door de Eerste Kamercommissie plaatsvindt op 4 juli 2023.
- [22] Art. 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening.
- [23] *Stb.* 2019, 207.
- [24] *Stb.* 2021, 425.
- [25] *Stb.* 2022, 532.
- [26] Op 23 juni 2023 plaatste een wetgevingsjurist een bericht op LinkedIn dat hij het wetsvoorstel ‘naar de koning’ had gebracht.
- [27] www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/reacties/datum/11.
- [28] Overigens is ook het wetsvoorstel eerlijke huur in behandeling bij de Tweede Kamer (wetsvoorstel 35782). Dit wetsvoorstel gaat nog veel verder en beoogt in feite dat de huurprijzen van nagenoeg alle huurwoningen in Nederland gereguleerd gaan worden. Gelet op het minder verstrekkende concept wetsvoorstel is de verwachting dat de nog veel verdergaande variant niet aangenomen zal worden.
- [29] De weergave van de wetsgeschiedenis in deze paragraaf is deels ontleend aan het hoofdstuk daarover in mijn proefschrift *Open normen in het huurrecht - ruimte versus rechtszekerheid*, Deventer: Wolters Kluwer 2019.
- [30] Wetsvoorstel 259 (vergaderjaar 1916/17), nr. 3, p. 2.
- [31] Wetsvoorstel 259 (vergaderjaar 1916/17), nr. 3, p. 2.
- [32] MvT bij art. 10 Huurcommissiewet 1917, wetsvoorstel 259, nr. 3, p. 4
- [33] Onder andere het Huurprijsbesluit 1940 met het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 en het Huurbeschermingsbesluit 1941, zie *Groene Serie Huurrecht*, 3 Geschiedenis tot 1951 (periode tot de Huurwet) bij: Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 230a.

[34] In 1993 vervangen door de Huisvestingswet.

[35] Hieraan is nog gememoreerd tijdens de behandeling van het wetsvoorstel (in 1992) dat de opvolger is geworden van de Woonruimtetwet 1947: de Huisvestingswet (van kracht sinds 1993). Zie de bijdrage van mevrouw Huberts-Fokkelman (CDA), *Handelingen I* 1992/93, het wetsvoorstel Regelen met betrekking tot woonruimte (Huisvestingswet) (20520), 29 september 1992, p. 2-69.

[36] Wet van 13 oktober 1950, houdende regelen nopens de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming van de huurders, *Stb.* 1950, K 452. De wet zag op gebouwen die in gebruik zijn als zelfstandige woonruimte (en als een woonschip of woonwagen, aldus artikel 1 lid 3 Huurwet) of zelfstandige bedrijfsruimte.

[37] Wetsvoorstel 1529, nr. 4, p. 9.

[38] Wetsvoorstel 1529, nr. 4, p. 10.

[39] *Stb.* 1960, 116.

[40] Sinds 1989 bestaat de liberalisatiegrens voor nieuwbouwwoningen en sinds 1994 ook voor bestaande bouw.

[41] Structuurrapport 'Bijzondere leerstoel Huurrecht/*Tenancy Law*', Groningen, juni 2019.

[42] Jan Vleggeert, *Een burgerperspectief op belangenverstrengeling*, Universiteit Leiden, 10 juni 2022.