

Vergaderjaar 2008–2009

27 926

Huurbeleid

Nr. 130

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 november 2008

Tijdens het Algemeen Overleg met de commissie voor Wonen, Wijken en Integratie over particuliere woningverbetering van 25 september jongstleden heb ik toegezegd de Kamer voor november 2008 te informeren over de Poolse situatie (casus geen/negatief rendement in relatie tot het EVRM) in vergelijking met de Nederlandse situatie. Bij dezen doe ik deze toezegging gestand.

Op 22 februari 2005 heeft het Europees Hof voor de Rechten van de Mens uitspraak gedaan in de zaak Hutten-Czapska versus Polen (no. 35 014/97), waarin het Hof heeft geconcludeerd dat de Poolse wetgeving op het gebied van huren en huurprijzen in strijd was met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. De zaak Hutten-Czapska is in 1994 bij het Hof aangebracht, kort nadat het Eerste Protocol door Polen werd geratificeerd, en door het Hof behandeld als een zogenoemde «pilot case», waarbij uitspraak gedaan werd over de betreffende regelgeving als geheel, aangezien deze regelgeving betrekking had op ongeveer 100 000 verhuurders in Polen, die tezamen eigenaar waren van 5,2% van de woningen in Polen, en er sprake was van een toenemend aantal vergelijkbare zaken.

In Polen gold een zeer streng systeem van huurmatiging voortvloeiend uit wetgeving die tot stand kwam onder het communistische regime. In 1994 werd huurregelgeving van kracht die verhuurders dwong tot het uitvoeren van kostbare onderhoudswerkzaamheden, terwijl zij niet in staat gesteld werden de kosten hiervan in de huur te verrekenen. De gemiddelde huur-opbrengst dekte door die beperkende regelgeving slechts 60% van de onderhoudskosten van de verhuurde woningen. Bovendien golden strenge beperkingen voor het beëindigen van de huur. In 2001 kwam er nieuwe regelgeving die bedoeld was als een verbetering, maar die dezelfde beperkingen in stand liet, en het huurniveau afgrensdde op een niveau van 3% van de herbouwwaarde van het pand. In 2004 verviel deze beperking, maar werd de mogelijkheid om de huur te verhogen beperkt tot een huurverhoging van maximaal 10% per jaar.

In 2000 en 2002 had het Poolse constitutionele hof al geoordeeld dat deze wetgeving ongrondwettelijk was, en een disproportionele en excessieve last legde op verhuurders.

In de uitspraak van 22 februari 2005 oordeelde het EHRM dat wetgeving om huurders tijdens de overgang naar een markteconomie te beschermen weliswaar gerechtvaardigd was, maar dat het niet gerechtvaardigd was om het verhuurders daarmee onmogelijk te maken om zelfs maar de onderhoudskosten te kunnen terugverdienen, laat staan een zeker rendement te kunnen maken op de verhuur. Daarmee was deze regelgeving weliswaar wettig en diende zij een legitiem doel, maar ontbrak de «fair balance» tussen het algemene en het individuele belang.

Op 19 juni 2006 heeft op verzoek van de Poolse overheid ook de Grote Kamer van het EHRM uitspraak in deze zaak gedaan. Deze voegde toe dat de schending van het eigendomsrecht niet alleen het gevolg was van de restricties ten aanzien van het huurniveau, maar dat dit een gecombineerd effect was van de beperkingen ten aanzien van het vaststellen van de huur, de beperkingen ten aanzien van het beëindigen van de huur, de kosten die verhuurders verplicht moeten maken en de onmogelijkheid om onderhoudskosten door te berekenen of te beperken, dan wel om deze gesubsidieerd te krijgen door de overheid. Van belang was ook dat het huurcontract niet in onderhandeling tussen huurder en verhuurder tot stand was gekomen, maar dat het contract door de staat was aangegaan. Inmiddels is tussen de Poolse regering en de betreffende verhuurster een schikking bereikt, waardoor verhuurders een deel van de onderhoudskosten vergoed krijgen, en waarbij de regering heeft toegezegd de betreffende regelgeving (versneld) te wijzigen.

De positie van verhuurders in Nederland is niet vergelijkbaar met die in de Poolse zaak die aan het EHRM is voorgelegd. Er hebben mij tot op heden geen signalen bereikt met een deugdelijke financiële onderbouwing waaruit blijkt dat uit de huurprijzen die op grond van het woningwaarderingstelsel tot stand komen de onderhoudskosten niet zouden kunnen worden bestreden.

Voor uitzonderlijke situaties biedt de Nederlandse wetgeving bovendien de mogelijkheid tot het maken van uitzonderingen. Zo hoeven verhuurders in Nederland op grond van artikel 206, lid 1, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geen gebreken te verhelpen indien dat uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden (waaronder de overeengekomen huurprijs) redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. Bovendien kan de rechter op grond van artikel 258 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek in verband met onvoorziene omstandigheden de gevolgen van een overeenkomst wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden. Voorwaarde is dan wel dat partijen bij de aanvang van de overeenkomst met die omstandigheden geen rekening hebben gehouden, dat de onvoorziene omstandigheden van dien aard zijn dat de huurder geen ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst mag verwachten en dat de omstandigheden niet voor risico van de verhuurder komen.

Tot slot bestaat de mogelijkheid voor de Huurcommissie om op grond van artikel 5 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte het woningwaarderingstelsel buiten toepassing te laten indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft.

Uiteraard is het wel zo dat, indien een verhuurder – of (een van) zijn rechtsvoorganger(s) – ervoor gekozen heeft om bij aanvang van de huurovereenkomst niet de maximale huurprijs te vragen, maar een lagere huurprijs, die keuze voor die lagere huurprijs doorwerkt zolang de huurovereenkomst niet is beëindigd. De jaarlijkse huurverhogingen zijn

immers steeds aan een maximum gebonden. De huurprijs zal dan gedurende die huurovereenkomst in principe niet naar het niveau van de maximale huurprijs opgetrokken kunnen worden. Het rendement uit de verhuur van woningen bestaat echter niet alleen uit het directe rendement, de huuropbrengsten verminderd met de exploitatiekosten (waaronder de onderhoudskosten), maar ook uit het indirecte rendement, de waardeontwikkeling van de woning.

Op grond van het bovenstaande ben ik van mening dat de regelgeving zoals die in Polen gold vele malen restrictiever is dan de huur(prijs-)regelgeving zoals die in Nederland geldt. Ik acht de Nederlandse huur(prijs)regelgeving dan ook niet in strijd met het eigendomsrecht zoals dat is geregeld in artikel 1 Eerste Protocol.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar