

DE RECENT INGEVOERDE HUURWETGEVING

VERSUS

ARTIKEL 1 EP EVRM

Maakt de recent ingevoerde huurwetgeving voor het midden- en hoogsegment woonruimte een ongeoorloofde inbreuk op het ongestoorde eigendomsrecht van professionele verhuurders uit artikel 1 EP EVRM?

mr. Lieke Anne van Kempen
Company Research Paper | MRE 2023 – 2025
Eerste begeleidster: prof. mr. dr. J.P. (Justine) van Lochem
Tweede begeleider: drs. J.P.L.M. (Hans) Op 't Veld
Datum van afronding: 15 oktober 2025

Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie ter afronding van de Master of Real Estate (hierna: “MRE”). De scriptie ziet op het spanningsveld van de toenemende huurdersbescherming bij woonruimte aan de ene kant en het recht van verhuurders op ongestoord genot van het eigendom aan de andere kant. Want hoe zit het met de verhouding van de opeenstapeling van de recent ingevoerde huurwetgeving ten opzichte van het ongestoorde eigendomsrecht van een verhuurder?

In 2010 had ik niet kunnen bedenken dat het huurrecht als een rode draad door mijn carrière zou lopen. Om mijn bachelor Notarieel Recht te kunnen halen, had ik destijds geen andere keuze dan het vak “huurrecht” te volgen. Gelukkig bleek dat al snel een schot in de roos. Van tijdens de studie advies geven bij het Kamerbewoners Adviesbureau tot het opstellen en uitonderhandelen van menig huurovereenkomst als advocaat-stagiaire en later als bedrijfsjurist. Met de switch naar een nieuwe functie als transactiemanager en het afronden van de MRE met een juridische scriptie, is na vijftien jaar de cirkel rond.

Via deze weg wil ik mijn werkgever hartelijk bedanken voor het mogen volgen van de MRE. Ook dank aan mijn begeleidster Justine van Lochem voor de prettige begeleiding. Ook veel dank aan de mede MRE-genoten, onder andere uit de vrouwenvleugel, voor de fantastische studietijd. Tot slot, veel dank aan mijn familie, collega’s en lieve vrienden voor alle steun en begrip de afgelopen twee jaar.

Veel leesplezier gewenst!

mr. Lieke Anne van Kempen

Centraal in deze masterscriptie staat de vraag of met cumulatie van de maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving een inbreuk wordt gemaakt op het ongestoorde eigendomsrecht van een eigenaar conform artikel 1 Eerste protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: “EP EVRM”).

De afgelopen jaren zijn meerdere wetten aangenomen ter bevordering van de huurdersbescherming. Hieronder vallen maatregelen als het beperken van huurovereenkomsten van korte duur door de Wet vaste huurcontracten of het invoeren van het middenhuursegment en het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem met de Wet betaalbare huur, maar ook het verplichten van een maximale huurprijsverhoging voor het hoogsegment van inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling +1% uit de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en de (handhavings)maatregelen omtrent de regels van goed verhuurderschap en het mogelijk instellen van een verhuurverordening zoals neergelegd in de Wet goed verhuurderschap.

Wat zijn de effecten van deze nieuwe maatregelen op de businesscases van professionele verhuurders? Uit de enquêteresultaten van de negen respondenten kan worden opgemaakt dat de meeste uitgevraagde maatregelen uit de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten negatieve effecten hebben zoals daling van de huurinkomsten en daling van de boekwaarde. Tevens komt uit de enquête naar voren dat de uitgevraagde maatregelen meestal niet of zelfs (beperkt) negatief bijdragen aan de investeringsbereidheid van verhuurders.

Of deze recent ingevoerde huurwetgeving een inbreuk maakt op het ongestoorde eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM is beoordeeld aan de hand van onderstaand toetsingskader:

1. *Berusten de inbreuken op een voldoende wettelijke grondslag?*
Ondanks de kanttekeningen inzake de voorzienbaarheid van de maatregelen, is het aannemelijk dat in verband met de “margin of appreciation” deze vraag bevestigend zal worden beantwoord.
2. *Dienen de inbreuken een gerechtvaardigd algemeen belang?*
Uit de enquêteresultaten, de uitpondbeweging onder particuliere verhuurders en de ingezette daling van het aanbod huurwoningen kan worden geconcludeerd dat het vol inzetten op huurdersbescherming ten koste gaat van andere doelen van de Wet betaalbare huur: het realiseren van een voldoende omvangrijk middenhuursegment en het op peil houden van de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije sector. Maar ook bij deze vraag lijkt het niet aannemelijk dat zal worden geoordeeld dat met de inbreuken van de recent ingevoerde huurwetgeving géén legitiem doel van algemeen belang wordt nagestreefd.
3. *Is er een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inbreuken wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt?*
Ondanks de nadelige (financiële) effecten voor de verhuurders, die worden onderstreept door de enquêteresultaten, wordt niet voldaan aan belangrijke criteria uit de geldende jurisprudentie om te stellen dat de ‘fair balance’ ontbreekt. Het is aldus niet de verwachting dat het EHRM bij toetsing zal oordelen dat met invoering van de recente huurwetgeving sprake zal zijn van een onredelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inmenging wordt nagestreefd en de individuele belangen van de verhuurder wiens eigendomsrecht wordt beperkt.

Het antwoord op de hoofdvraag van deze masterscriptie luidt dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat met een cumulatie van de maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving voor het midden- en hoogsegment een ongeoorloofde inbreuk op het ongestoorde eigendomsrecht van professionele verhuurders uit artikel 1 EP EVRM wordt gemaakt.

Voorwoord	i
Managementsamenvatting	ii
Inhoudsopgave	iii
Lijst met afkortingen en definities	v
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Probleemstelling	2
1.3 Doelstelling	3
1.4 Onderzoeksvraag en deelvragen	3
1.5 Relevantie	3
1.6 Onderzoeksopzet	3
1.7 Afbakening van het onderzoek.....	4
1.8 Leeswijzer.....	4
2. De recent ingevoerde huurwetgeving	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Beknopte inleiding op het huurrecht voor woonruimte	6
2.3 Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten	8
2.3.1 In het kort:.....	8
2.3.2 Doel van de wet	8
2.3.3 De belangrijkste maatregelen nader toegelicht.....	9
2.4 Wet goed verhuurderschap	10
2.4.1 In het kort:.....	10
2.4.2 Doel van de wet	10
2.4.3 De belangrijkste maatregelen nader toegelicht.....	11
2.5 Wet betaalbare huur.....	13
2.5.1 In het kort:.....	13
2.5.2 Doel van de wetgever	13
2.5.3 De belangrijkste maatregelen nader toegelicht.....	14
2.6 Wet vaste huurcontracten	17
2.6.1 In het kort:.....	17
2.6.2 Doel van de wetgever	17
2.6.3 De belangrijkste maatregel nader toegelicht.....	18
2.7 Jurisprudentie huurprijswijzigingsbeding (indexatiebepaling en opslagbeding).....	18
2.8 Afronding.....	21
3. Artikel 1 EP EVRM	22

3.1	Inleiding	22
3.2	Het EVRM en de werking daarvan in de Nederlandse rechtsorde	22
3.3	Artikel 1 EP EVRM.....	23
3.4	Toetsing aan artikel 1 EP EVRM.....	24
3.4.1	Berust de inbreuk op een voldoende wettelijke grondslag?.....	25
3.4.2	Dient de inbreuk een gerechtvaardigd algemeen belang?	25
3.4.3	Is er een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inbreuk wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt?.....	26
3.5	Relevante uitspraken met betrekking tot artikel 1 EP EVRM en het huurrecht	26
3.6	Afronding.....	28
4.	Impact voor verhuurders (enquête)	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Methodologie	29
4.3	Resultaten enquête.....	30
4.3.1	Respondenten	30
4.3.2	De belangrijkste maatregel uit de Wet vaste huurcontracten.....	31
4.3.3	De zes belangrijkste maatregelen uit de Wet goed verhuurderschap	31
4.3.4	De drie belangrijkste maatregelen uit de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten.....	34
4.3.5	De drie belangrijkste maatregelen uit de Wet betaalbare huur.....	37
4.3.6	Slotvraag.....	41
4.4	Afronding.....	41
5.	De recent ingevoerde huurwetgeving vs. Artikel 1 EP EVRM	43
5.1	Inleiding	43
5.2	De twee voorvragen bij toetsing aan artikel 1 EP EVRM	43
5.3	De recent ingevoerde huurwetgeving versus het toetsingskader van artikel 1 EP EVRM.....	43
5.3.1	Berusten de inbreuken op een voldoende wettelijke grondslag?	44
5.3.2	Dienen de inbreuken een gerechtvaardigd algemeen belang?.....	45
5.3.3	Is er een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inmenging wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt?.....	49
5.4	Conclusie scriptie	53
5.5	Aanbevelingen en enkele laatste opmerkingen.....	54
6.	Literatuurlijst.....	56

Lijst met afkortingen en definities

ABRvS	Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
Afdeling	Afdeling advisering van de Raad van State
BW	Burgerlijk Wetboek
CAO	Collectieve Arbeidsovereenkomst
EHRM	Europees Hof voor de Rechten van de Mens
EP EVRM	Eerste protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden
EVRM	Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden
HR	Hoge Raad der Nederlanden
Kamers	Eerste en Tweede Kamer der Staten-Generaal
Kamerstukken I	Kamerstukken Eerste Kamer der Staten-Generaal
Kamerstukken II	Kamerstukken Tweede Kamer der Staten-Generaal
Rb.	Rechtbank
Richtlijn	Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten.
r.o.	rechtsoverweging(en)
Rv.	Wetboek van Rechtsvordering
Stb.	Staatsblad
Uhw	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
WWS	Woningwaarderingsstelsel

1. Inleiding

Deze masterscriptie richt zich op het spanningsveld van de toenemende huurbescherming van een huurder van woonruimte aan de ene kant en het recht op ongestoord genot van het eigendom door een huiseigenaar aan de andere kant. Het onderhavige hoofdstuk bevat een toelichting op de onderzoeksopzet. Zo wordt ingegaan op de aanleiding, de probleemstelling en de doelstelling van het onderzoek, welke wordt gevolgd door de onderzoeksvraag en de deelvragen. In paragraaf 1.5 wordt de relevantie van het onderzoek behandeld met aansluitend de onderzoeksopzet. De leeswijzer is de afsluiter van dit eerste hoofdstuk.

1.1 Aanleiding

In het voorjaar van 2023 werden verhuurders van woonruimte onaangenaam verrast door verschillende uitspraken van kantonrechters van de Rechtbank Amsterdam.¹ De rechters hadden ambtshalve getoetst en geoordeeld dat het huurprijswijzigingsbeding - zoals vaak standaard opgenomen in de huurovereenkomst woonruimte vrije huursector - oneerlijk zou zijn onder de Europese Richtlijn oneerlijke bedingen² (hierna: “de Richtlijn”). Het huurprijswijzigingsbeding zou daarmee volgens de kantonrechters voor vernietiging in aanmerking komen en voor huurverhogingen zou geen plaats meer zijn.

Deze onverwachte uitspraak deed veel stof opwaaien en zorgde bij verhuurders voor onzekerheid en onduidelijkheid: wat als het huurprijswijzigingsbeding inderdaad in strijd is met de Richtlijn? Dienen dan alle huurprijsverhogingen van de afgelopen jaren terugbetaald te worden aan de huurders? En hoe zit het met de nodige investeringen voor verduurzaming en onderhoud?

In november 2024 heeft de Hoge Raad als antwoord op de prejudiciële vragen aangegeven dat een huurprijswijzigingsbeding dat voorziet in een jaarlijks toe te passen opslag op de huurprijs van maximaal 3% boven op de consumentenprijsindex, in het algemeen niet een oneerlijk beding is³. Volgens de Hoge Raad moet het huurprijswijzigingsbeding worden opgedeeld in een indexatiebeding en een opslagbeding omdat de beding verschillende doelen hebben.⁴ Of een opslagbeding van meer dan 3% boven op de consumentenprijsindex dan wel oneerlijk zou zijn, is nog niet uitgemaakt en staat op dit moment nog ter discussie⁵. Daarvoor in het volgende hoofdstuk meer.

Deze prejudiciële beslissing van de Hoge Raad vormde het startpunt van deze masterscriptie. Deze beslissing gaf namelijk aanleiding om verder te bezien hoeveel regels en wetten de afgelopen jaren zijn aangenomen die de markt voor huurwoningen extra reguleren, ook - of moet het zijn ‘juist’ - voor de van oudsher niet-gereguleerde geliberaliseerde huursector (thans het hoogsegment).

In een vogelvlucht gaat het om de volgende wetgeving:

- de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten⁶, ingevoerd per 1 mei 2021, met als doel huurders in de vrije sector te beschermen tegen te hoge huurstijgingen. De wet(gever) stelt een maximum aan de jaarlijkse huurverhogingen;
- de Wet goed verhuurderschap⁷, van toepassing per half 2023, bevat algemene gedragsnormen voor verhuurders en geeft gemeenten diverse extra (handhavings-)bevoegdheden;

¹ Zie bijvoorbeeld Rb. Amsterdam 25 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2489 of Rb. Amsterdam 12 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:3124.

² Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten.

³ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780.

⁴ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.1.6.

⁵ Rb. Noord-Holland 22 mei 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:5557.

⁶ Stb. 2021, 194.

⁷ Stb. 2023, 103, Stb. 2024, 197.

- de Wet betaalbare huur in 2024.⁸ Door deze wet geldt het woningwaarderingsstelsel ook voor huurwoningen tot en met 186 WWS-punten en wordt een nieuw gereguleerd huursegment gecreëerd met een huurprijs boven het laagsegment en een maximale huurprijs van € 1.184,82 (in 2025), ook wel het middensegment genoemd; en
- tot slot, de Wet vaste huurcontracten.⁹ Met deze wet heeft de wetgever de bepaalde (voor korte duur) huurovereenkomsten voor woonruimte willen beperken om zodoende meer woonzekerheid voor huurders te creëren.

Deze opeenstapeling van nieuwe huurwetgeving in een relatief kort tijdsbestek heeft ook zijn doorwerking in de bedrijfsvoering en het rendement van verhuurders van woonruimte. Het belang van verhuurders bij bijvoorbeeld huurprijswijzigingsbedingen heeft betrekking op inflatiedekking, dekking van de steeds stijgende kosten en uiteindelijk de rendementseisen van de investeerders. Elke aanpassing of inperking hierop werkt door in de bedrijfsvoering en onzekerheid is ongewenst.

Bij de totstandkoming van deze wetgeving is veel aandacht besteed aan de (afhankelijke) positie van de huurder, de bescherming van de huurder, de betaalbaarheid van wonen en de krapte op de woningmarkt. Hoe zit het met de positie van de verhuurders van woonruimte?

1.2 Probleemstelling

Het Nederlandse huurrecht is van oudsher gericht op het beschermen van de positie en de belangen van de huurder. Dit vanuit de gedachte dat bij schaarste op de (huur)woningmarkt de huurder zich in een zwakkere (contracts)positie bevindt dan een huiseigenaar. In de kern richt de huurbescherming van een huurder zich op bescherming tegen een te hoge huurprijs en het behoeden voor opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder.

Met de invoering van de in paragraaf 1.1 genoemde huurwetgeving neemt de regulering op de huurmarkt verder toe. Bij het bestuderen van de onderliggende wetgevingsdocumentatie valt het op dat uitvoerig aandacht wordt besteed aan de belangen en behoeften/recht op woongenot van de huurder. Dit terwijl verhuurders herhaaldelijk worden weggezet als “vastgoedsspeculanten”, “huisjesmelkers” en “pandjesbazen”¹⁰ die zich zouden verrijken met de woningnood en daarmee misbruik zouden maken van de kwetsbare positie van de huurder. Hierbij worden alle verhuurders meerdere malen over één kam geschoren.

Hoe zit het eigenlijk met de juridische positie van een verhuurder van woonruimte? Een eigenaar heeft op grond van artikel 1 Eerste Protocol bij het Europese Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (hierna: “artikel 1 EP EVRM”) recht op ongestoord genot van zijn eigendom. Van niemand zal zijn eigendom worden ontnomen, behalve in het algemeen belang en onder voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

Er is aldus een spanningsveld tussen de huurbescherming van de huurder aan de ene kant en het ongestoorde genot van het eigendom van een huiseigenaar aan de andere kant. Zo ook bij de invoering van de recent ingevoerde huurwetgeving.

Nu is het zo dat bij alle wetsvoorstellen die de Kamerleden of de regering naar de Tweede Kamer sturen, de Raad van State om advies wordt gevraagd.¹¹ Als onafhankelijk adviseur van de regering en parlement beoordeelt de Afdeling advisering van de Raad van State de voorgestelde wet op de juridische en beleidsmatige kwaliteit alsmede de uitvoerbaarheid en de rechtszekerheid die de wet biedt. Ook adviseert de

⁸ *Stb.* 2024, 194.

⁹ *Stb.* 2024, 152.

¹⁰ Zie bijvoorbeeld *Kamerstukken II* 2021/22, 36 195 nr. 3, p. 1.

¹¹ Artikel 73, eerste lid, van de Grondwet en de artikelen 17 en 18 Wet op de Raad van State.

Raad van State over de verhouding van de voorgestelde wet tot het hoger recht. Bij invoering van nieuwe wettelijke huurbeschermingsmaatregelen wordt door de Raad van State ook gekeken naar de verhouding met artikel 1 EP EVRM. Dit gebeurt per wet afzonderlijk. Hoe zit het met de verhouding van de opeenstapeling van de recent ingevoerde huurwetgeving ten opzichte van het recht van eigenaren op ongestoord genot van hun eigendom?

1.3 Doelstelling

Het doel van deze masterscriptie is kennis en inzicht te verkrijgen in de recent ingevoerde huurwetgeving voor het midden- en hoogsegment woonruimte in relatie tot het ongestoorde eigendomsrecht van verhuurders uit artikel 1 EP EVRM waarbij ook wordt gekeken naar de effecten van die opeenstapeling van de huurwetgeving voor verhuurders in de praktijk en de effecten op de investeringsbereidheid. De wetgever vindt het namelijk belangrijk dat verhuurders ondanks de recent ingevoerde huurwetgeving blijven investeren in huurwoningen om zo het grote woningtekort in Nederland te kunnen tegengaan.¹²

1.4 Onderzoeksvraag en deelvragen

Aansluitend bij de hierboven beschreven probleemstelling en het doel van deze masterscriptie, is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

Wordt met de cumulatie van de recent ingevoerde huurwetgeving voor het midden- en hoogsegment voor woonruimte een ongeoorloofde inbreuk gemaakt op het ongestoorde eigendomsrecht van professionele verhuurders zoals beschermd door artikel 1 EP EVRM en welke impact heeft de opeenstapeling van de recent ingevoerde huurwetgeving op de investeringsbereidheid van professionele verhuurders in de praktijk?

Voor de uitvoering van het onderzoek zijn de onderstaande deelvragen opgesteld:

1. Welke huurwetgeving is de afgelopen vier jaar ingevoerd voor de verhuur van woonruimte in het midden- en hoogsegment en wat zijn de belangrijkste nieuwe maatregelen voor verhuurders?
2. Welke aspecten zijn van belang om te beoordelen hoe de (cumulatie van de) nieuwe huurwetgeving zich verhoudt tot het ongestoorde eigendomsrecht van verhuurders zoals omschreven in artikel 1 EP EVRM?
3. Wat zijn in de praktijk de effecten voor professionele verhuurders van woonruimte in het midden- en hoogsegment van de opeenstapeling van de gewijzigde huurwetgeving van de afgelopen vier jaar?
4. Welke conclusies kunnen worden getrokken uit de effecten voor professionele verhuurders van woonruimte in relatie tot de (cumulatie van de) nieuwe huurwetgeving?

1.5 Relevantie

Het thema “betaalbaar wonen” is al jarenlang een actueel maatschappelijk probleem. De maatregelen die zijn opgenomen in de recent ingevoerde huurwetgeving uit paragraaf 1.1 hebben gevolgen voor verhuurders, zoals verminderde rendementen, een afname van investeringen in huurwoningen of het onttrekken van woningen aan de verhuurmarkt. Inzicht krijgen in de implicaties van de recent ingevoerde huurwetgeving voor verhuurders is belangrijk, omdat zij een cruciale rol spelen in het aanbod van huurwoningen, vooral in het middensegment. Met deze masterscriptie wordt met een onderbouwd onderzoek beoogd een bijdrage te leveren aan de discussie rondom de recent ingevoerde huurwetgeving en meer inzicht te krijgen in de consequenties daarvan voor (het eigendomsrecht van) verhuurders.

1.6 Onderzoeksopzet

Het onderzoek betreft een exploratief/beoordelend onderzoek aangevuld met de kwalitatieve onderzoeksmethode van een (geringe) enquête onder medewerkers van professionele verhuurders. De bestudering van de huidige wet- en regelgeving en relevante recente jurisprudentie op het gebied van

¹² Zie bijvoorbeeld de tweede en derde pijler van de Wet betaalbare huur in paragraaf 2.5.2.

huurrecht woonruimte voor het midden- en hoogsegment en het EVRM vormt de solide theoretische basis van dit onderzoek. De enquêteresultaten zijn bedoeld ter illustratie om de connectie te leggen tussen de wetenschap en de dagelijks praktijk en om beter inzicht te krijgen in welke effecten de nieuwe huurwetgeving heeft op de businesscase van de verhuurders plus hun investeringsbereidheid. Dit laatste element is gekozen omdat twee pijlers van de Wet betaalbare huur zien op realiseren van een voldoende omvangrijk middensegment en het op peil houden van de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije huursector. Het inzicht in de mate waarin bepaalde huurrechtelijke maatregelen invloed hebben, kan vervolgens worden toegepast bij (de onderbouwing van) de beantwoording van de hoofdvraag of met deze maatregelen, cumulatief, een ongeoorloofde inbreuk wordt gemaakt op het ongestoorde eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM.

Voor de enquête zijn professionals benaderd die werkzaam zijn bij institutionele beleggers, particuliere beleggers en woningcorporaties met ruime ervaring met het verhuren van woonruimte in het midden- en hoogsegment. Sommige respondenten is gevraagd om de enquête door te sturen naar relevante collega's om een zo breed mogelijke groep respondenten te benaderen. Om te waarborgen dat de respondenten naar vrijheid de enquête konden invullen en de antwoorden vervolgens met een open vizier konden worden beoordeeld, was de enquête anoniem. Uiteindelijk hebben dertien respondenten gereageerd op de uitnodiging om medewerking te verlenen aan de enquête, waarvan negen respondenten de vragenlijst ook volledig hebben ingevuld. Gelet op dit aantal, is de enquête voor deze scriptie illustratief om extra inzicht te verkrijgen in de gevolgen van de recent ingevoerde huurwetgeving. De onderzoekopzet en de resultaten worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.

1.7 Afbakening van het onderzoek

De aanpassingen van de huurwetgeving voor woonruimte en de recente ontwikkelingen omtrent het huurprijswijzigingsbeding zijn beide veelzijdige onderwerpen die zich prima lenen voor zeer uitvoerige beschouwing en onderzoek. Helaas is de omvang van deze masterscriptie daarvoor niet toereikend. Voor het onderzoek in deze scriptie is daarom een afbakening op zijn plaats.

Ten eerste heeft het onderzoek in deze masterscriptie primair betrekking op verhuur van woonruimte in het midden- en hoogsegment, niet zozeer in het laagsegment (de sociale sector).

Daarnaast betreft het een onderzoek naar effecten op de positie van professionele verhuurders (zoals institutionele en particuliere beleggers en woningcorporaties) van woonruimte die verhuren aan natuurlijke personen. Het onderzoek zoomt in op de verhuurderskant van de recent ingevoerde huurwetgeving in plaats van op de gevolgen voor de huurders.

Ten derde is gelet op de impact en onzekerheid ervoor gekozen om kort in te gaan op de uitspraak van de Hoge Raad van 29 november 2024 over de oneerlijkheid van het huurprijswijzigingsbeding in de geliberaliseerde huursector en de consequenties daarvan, maar niet op alle rechtspraak over oneerlijke bedingen binnen het huurrecht.

Tot slot zijn overige (overheids-)maatregelen en wetgeving die ook van invloed kunnen zijn op de bedrijfsvoering en het rendement van verhuurders van woonruimte, zoals de zelfbewoningsplicht, de verhoging van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% van 2023 tot 2026 en de verzwaring van de belasting (box 3) op de verhuur van woningen door particuliere eigenaren, buiten beschouwing gelaten.

1.8 Leeswijzer

Na deze inleiding op de scriptie volgt in hoofdstuk 2 de behandeling van de eerste deelvraag over welke maatregelen in de huurwetgeving recent zijn ingevoerd en een kort intermezzo over de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad over het huurprijswijzigingsbeding met daarbij de actuele stand van zaken. De

beantwoording van de tweede deelvraag over artikel 1 EP EVRM is uitgewerkt in het derde hoofdstuk van deze masterscriptie. Aansluitend wordt in het vierde hoofdstuk het kwalitatieve onderzoek en de uitkomsten van de enquête onder de professionele verhuurders toegelicht. In het laatste hoofdstuk wordt onderzocht of de recent ingevoerde huurwetgeving inbreuk maakt op het ongestoorde eigendomsrecht van een verhuurder conform artikel 1 EP EVRM. De scriptie wordt afgesloten met aanbevelingen en enkele laatste opmerkingen.

2. De recent ingevoerde huurwetgeving

2.1 Inleiding

De recent ingevoerde huurwetgeving van de afgelopen vier jaren staat centraal in dit hoofdstuk. Om de centrale vraag van deze scriptie te kunnen beantwoorden, is het zaak om eerst dieper in te gaan op die maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag: welke huurwetgeving is de afgelopen vier jaar ingevoerd voor de verhuur van woonruimte in het midden- en hoogsegment en wat zijn de belangrijkste nieuwe maatregelen voor verhuurders?

Allereerst wordt een beknopte inleiding gegeven van het huurrecht voor woonruimte waarna achtereenvolgens het doel en de voor een verhuurder belangrijkste maatregelen van (i) de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten (paragraaf 2.3), (ii) de Wet goed verhuurderschap (paragraaf 2.4), (iii) de Wet betaalbare huur (paragraaf 2.5) en (iv) de Wet vaste huurcontracten (paragraaf 2.6) uiteen worden gezet. Het hoofdstuk sluit af met een kort intermezzo over de uitspraak van de Hoge Raad over het huurprijswijzigingsbeding¹³ en de recente ontwikkelingen daaromtrent.

2.2 Beknopte inleiding op het huurrecht voor woonruimte

De huurrechtelijke bepalingen in het BW zijn opgenomen in boek 7 vanaf artikel 7:201 BW. Er is sprake van verhuur van woonruimte als bij een overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een gebouwde onroerende zaak als een (on)zelfstandige woning in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.¹⁴

Dwingend en semi-dwingend recht

Kenmerkend aan het huurrecht zijn de dwingende en semi-dwingende bepalingen ten behoeve van bescherming van de huurder. Van dwingendrechtelijke bepalingen, zoals het huurprijzenrecht voor woonruimte en de opzegtermijnen (artikel 7:271 lid 8 BW), kunnen partijen niet afwijken. Van semi-dwingend recht kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Als een artikel uit de huurovereenkomst in strijd is met een semi-dwingende wettelijke bepaling, is de afspraak in de basis gewoon geldig tenzij de huurder vernietiging daarvan inroept. Een voorbeeld van semi-dwingend recht is de gebrekenregeling bij verhuur woonruimte.¹⁵

Verplichtingen van verhuurder en huurder

Welke wettelijke verplichtingen heeft een verhuurder van woonruimte? Niet geheel onbelangrijk, de verhuurder is op grond van artikel 7:203 BW verplicht het gehuurde ter beschikking te stellen en te laten aan de huurder. Mocht zich een gebrek voordoen in het gehuurde, dan zal een herstelplicht ontstaan voor verhuurder.¹⁶ Tevens volgen er verplichtingen voor de verhuurder uit de recent ingevoerde huurwetgeving, daarover in dit hoofdstuk uitgebreid meer.

Daartegenover staan de verplichtingen van een huurder om onder andere tijdig aan de tegenprestatie te voldoen, het gehuurde als een goed huurder te gebruiken, de gebreken te melden aan verhuurder en het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst weer aan verhuurder ter beschikking te stellen.

Drie huurregimes per 1 juli 2024

Sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur in 2024 zijn drie huursegmenten voor woonruimte te onderscheiden zoals weergegeven in tabel 1. Voor de uniformiteit worden de termen laag-, midden- en hoogsegment zoveel mogelijk gehanteerd in deze masterscriptie.

¹³ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780.

¹⁴ Artikel 7:201 BW jo. 7:233 BW.

¹⁵ Artikel 7:206 BW jo. 7:242 lid 1 BW.

¹⁶ Artikel 7:206 BW.

Nieuwe terminologie	Oude terminologie	Betekenis voor huurovereenkomst overeengekomen vóór 1 juli 2024	Betekenis voor huurovereenkomst overeengekomen ná 1 juli 2024
Laagsegment	Sociale sector, Sociale huur, Gereguleerde sector	Een aanvangshuurprijs op of onder de toenmalige liberalisatiegrens (was in 2023 € 808,06).	Een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuurgrens. Per 1 juli 2025 is dat een aanvangshuurprijs tot en met € 900,07 (oftewel maximaal 143 WWS-punten). ¹⁷
Middensegment	-	Niet van toepassing, want deze sector is ingevoerd per 1 juli 2024.	Een aanvangshuurprijs tussen de maximale lagehuurgrens en de maximale middenhuurgrens. Per 1 juli 2025 is dit een aanvangshuurprijs van € 900,07 tot en met € 1.184,82 (oftewel van 144 tot en met 186 WWS-punten). ¹⁸
Hoogsegment	Vrije sector, Geliberaliseerde sector	Een aanvangshuurprijs boven de toenmalige liberalisatiegrens (was in 2023 € 808,06).	Een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuurgrens. Per 1 juli 2025 is dit een aanvangshuurprijs vanaf € 1.184,82 (oftewel vanaf 187 WWS-punten).

Tabel 1 – Overzicht terminologie laag-, midden- en hoogsegment woonruimte per 1 juli 2024.

Huurprijsregulering

Uitgangspunt is dat de verhuurder en huurder van woonruimte de vrijheid hebben om de hoogte van de huurprijs overeen te komen. Echter, deze contractsvrijheid wordt ingeperkt door de huurprijsbescherming voor de huurder, welke onder andere is vastgelegd in onderafdeling 2 van het huurrecht.

De huidige huurprijsregulering vindt haar oorsprong in regelgeving die vlak na de Tweede Wereldoorlog is ingevoerd, maar de wettelijke basis zoals we die nu kennen voor huurprijzen stamt uit 1979. De Huurprijzenwet was al gebaseerd op de opvatting dat huurprijzen in verhouding dienden te zijn met de kwaliteit van de gehuurde woonruimte.¹⁹ Ook nu nog staat het streven van de wetgever voorop om een evenwicht te vinden tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woonruimte. De afgelopen decennia is echter een deel van de huurwoningvoorraad met een hoger kwaliteitsniveau geliberaliseerd en daarmee (gedeeltelijk) buiten het gereguleerde stelsel geplaatst. Tegelijkertijd spelen structurele factoren, zoals het aanhoudende tekort aan (betaalbare) huurwoningen en de stijgende koopprijzen van woningen een belangrijke rol in het debat over het huurprijsbeleid.

Het is de hoogste tijd om dieper in de recent ingevoerde huurwetgeving te duiken.

¹⁷ Artikel 13 lid 1 onder a Wet op de huurtoeslag.

¹⁸ Artikel 3 lid 2 Uhw.

¹⁹ Zie bijvoorbeeld artikel 15 Huurprijzenwet woonruimte (oud).

2.3 Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten

2.3.1 In het kort:

Ingangsdatum van de wet:	1 mei 2021 en per 1 mei 2024 verlengd.
Geldig voor welk huursegment woonruimte:	Hoogsegment. Inkorting van verjaringstermijn geldt voor midden- en hoogsegment.
Belangrijkste maatregelen met gevolgen voor verhuurder:	(1) Op het hoogsegment is een huurverhoging van maximaal inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling +1% van toepassing. Het laagste percentage geldt en wordt jaarlijks door de wetgever bekendgemaakt. (2) Per 1 juli 2024 is de verjaringstermijn voor het invorderen van een huurverhoging ingekort van vijf jaar naar twee jaar. Indien de huurverhoging nog niet is aangekondigd, verjaart de vordering na één jaar.
Einddatum:	De maximering van de huurprijsverhoging vervalt per 1 mei 2029 voor het hoogsegment. Niet voor het middensegment.

Tabel 2 – Overzicht essentialia Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten.

2.3.2 Doel van de wet

Het wetsvoorstel van kamerlid Nijboer uit 2020 had tot doel huurders in de destijds genoemde geliberaliseerde sector te beschermen tegen excessen en hoge huurstijgingen, welke door de woningnood in de vrije sector volgens hem explosief waren gestegen.²⁰

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is op 1 mei 2021 in werking getreden en zou in eerste instantie gelden voor een periode van drie jaar, tot 1 mei 2024. De wet was destijds enkel van toepassing op geliberaliseerde huurovereenkomsten. De wet is geëvalueerd conform de evaluatiebepaling; het rapport is op 13 juli 2023 aan beide Kamers toegezonden.²¹ Uit de evaluatie kwam onder andere naar voren dat de wet effectief was in het beschermen van huurders tegen te hoge huurverhogingen, helemaal toen de lonen achterbleven bij de jaarlijkse inflatie. Voor het kabinet was de belangrijkste reden om de wet te verlengen (de overgangsperiode van) de Wet betaalbare huur, aangezien deze zou gaan gelden voor nieuwe huurcontracten. De lopende huurovereenkomsten in het vrije huursegment werden anders na 1 mei 2024 niet beschermd tegen buitensporige huurprijsstijgingen.²²

Op 23 april 2024 stemde de Eerste Kamer²³ in met een extra verlenging van de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten. Met de verlenging van de huurprijsbegrenzing beoogt de wetgever huurders in de geliberaliseerde sector nog langer te beschermen, met het doel dat zij meer zekerheid krijgen over hun woonlasten. In 2027 zal de noodzaak voor voortzetting van de begrenzing opnieuw worden beoordeeld.

Naar aanleiding van de internetconsultatie bij de verlenging van voornoemde wet in 2024, heeft de wetgever de verjaringstermijn van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor de huurovereenkomsten woonruimte in alle huursegmenten beperkt tot twee of één jaar. Deze wetswijziging zou huurders beter moeten beschermen tegen

²⁰ *Kamerstukken II* 2019/20, 35 488, nr. 3, p. 1.

²¹ *Kamerstukken II* 2022/23, 35 488, nr. 19.

²² *Kamerstukken II* 2022/23, 35 488, nr. 19, p. 3.

²³ *Verslag EK* 2023/24, nr. 30, item 11.

onverwachte aanzienlijke vorderingen van verhuurders achteraf, waarin de huurprijsverhoging over meerdere jaren wordt geïncasseerd.

2.3.3 De belangrijkste maatregelen nader toegelicht

Maximale huurprijsverhoging

Van 1 mei 2021 tot 1 januari 2023 was op grond van de artikelen 7:248 lid 3 en 4 BW in combinatie met artikel 10 lid 3 van de Uhw de jaarlijkse huurverhoging gemaximeerd tot de inflatie + 1 procentpunt. In artikel 7:248 lid 3 BW is bepaald dat van de wet afwijkende contractuele regelingen nietig zijn voor zover deze leiden tot een hogere huurprijsverhoging dan het wettelijk maximum. De wetgever achtte het nodig om tevens uit te sluiten dat de geliberaliseerde huurprijs door middel van de opzeggingsgrond redelijk aanbod (conform artikel 7:274 lid 1 BW) alsnog kon worden verhoogd.

De maximering was gelijk met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van de wet van toepassing op de op dat tijdstip bestaande (geliberaliseerde) huurovereenkomsten.²⁴ Vanaf 1 januari 2023 werd de maximale huurindexering gewijzigd naar het laagste percentage van (CAO-loonontwikkeling of inflatie) + 1 procentpunt.²⁵ Deze aanpassing op artikel 10 van de Uhw is tot stand gekomen vanwege de hoge inflatie in 2022 (gemiddeld 10%).²⁶

Wat betekent dit nu in de praktijk? Voor de huurwoningen in het hoogsegment geldt in 2025 een maximale huurverhoging van 4,1%. Van december 2023 tot december 2024 was de loonontwikkeling 6,7%, terwijl de inflatie over diezelfde periode 3,1% bedroeg.

De maximering van de huurprijsverhoging voor de woningen in het hoogsegment (en voor huur van een ligplaats) vervalt op 1 mei 2029.²⁷ Artikel 7:248 lid 3 en 4 blijven ook na 1 mei 2029 gelden bij huur van middeldure huurwoningen.²⁸

Verkorten verjaring huurprijsverhoging

In de internetconsultatie bij de verlenging van de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten in 2024, kwam naar voren dat sommige verhuurders na jaren wachten nog de achterstallige huur vorderden van huurders op grond van het huurprijsverhogingsbeding.²⁹ Mocht de verhuurder meerdere jaren op rij geen huurprijsverhoging hebben doorgevoerd, dan kon hij op grond van artikel 3:308 BW nog tot vijf jaar terug de huurprijsverhoging vorderen, in één keer.

Om daar een stokje voor te steken, heeft de wetgever artikel 7:251 lid 2 BW toegevoegd. Dit artikellid luidt:

“In afwijking van artikel 308 van Boek 3 verjaart de rechtsvordering tot betaling van een huurprijsverhoging door verloop van twee jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de vordering opeisbaar is geworden, tenzij de verhuurder de huurder in enig jaar niet schriftelijk informeert over het in dat jaar opeisbaar worden van een vordering tot betaling van een huurprijsverhoging, in welk geval die vordering verjaart door verloop van één jaar na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de vordering opeisbaar is geworden.”

De rechtsvordering tot betaling van een huurprijsverhoging vervalt in de basis door verloop van twee jaren, volgend op die waarop de vordering opeisbaar is geworden. Een uitzondering hierop is wanneer een verhuurder heeft nagelaten om de huurder schriftelijk te informeren over de vordering tot voldoening van de

²⁴ *Stb.* 2021, 194.

²⁵ *Stb.* 2022, 527.

²⁶ ‘Inflatie 10 procent in 2022’, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/02/inflatie-10-procent-in-2022>

²⁷ Zie *Stb.* 2024, 108 en artikel Va, onderdeel B van de Wet betaalbare huur, *Stb.* 2024, 193, 197.

²⁸ Artikel Va, onderdeel B van de Wet betaalbare huur.

²⁹ *Kamerstukken II* 2023/24, 36 511, nr. 3, p. 5.

huurprijsverhoging, want dan verjaart die vordering al na één jaar. De verkorte verjaringstermijn ziet enkel op de huurverhoging, niet op de betaling van de huurprijs (hiervoor geldt de standaard verjaringstermijn van vijf jaar). Het feit dat de vordering tot betaling van de huurprijsverhoging sneller verjaart, heeft tot gevolg dat betaling niet meer kan worden afgedwongen in procedure maar verrekening van de vordering (met bijvoorbeeld een waarborgsom) blijft tot de mogelijkheden behoren. Om te voorkomen dat bij invoering van de wet de achterstallige huurverhogingen van al lopende huurovereenkomsten plots zouden verjaren, gold overgangsrecht van één jaar. Tot en met 30 juni 2025 werden verhuurders in de gelegenheid gesteld de verjaring te stuiten met vijf jaar terugwerkende kracht.

De Afdeling advisering van de Raad van State (hierna: “Afdeling”) was kritisch over het voorstel om de verjaringstermijn sterk in te korten.³⁰ De Afdeling wees erop dat de substantiële verkorting van de verjaringstermijn afbreuk zou doen aan het geliberaliseerde karakter van de huurmarkt en de daarmee samenhangende contractsvrijheid. Mede gelet op het feit dat de verkorting niet eerst is voorgelegd aan deskundigen en belanghebbenden, zijn er bij de Afdeling twijfels of de verjaring voldoende doordacht is. Echter, volgens de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is gezocht naar een redelijke afweging van belangen. Zo is de verkorting van de verjaring enkel aan de orde, als de verhuurder zijn huurder niet bijtijds wijst op de opeisbaarheid van de vordering. Kort gezegd, als de huurder wordt geïnformeerd, is de verkorting van de verjaring niet aan de orde.

Inwerkingtreding

De maximering van de huurprijsverhoging was gelijk van toepassing op de dan geldende (geliberaliseerde) huurovereenkomsten en is slechts tijdelijk (tot 1 mei 2029) voor de huurwoningen in het hoogsegment (en voor huur van een ligplaats).

2.4 Wet goed verhuurderschap

2.4.1 In het kort:

Ingangsdatum van de wet:	1 juli 2023 en uitbreiding per 1 januari 2025.
Welk huursegment woonruimte:	Laag-, midden- en hoogsegment.
Belangrijkste maatregelen met gevolgen voor verhuurder:	Onder andere: - regels van goed verhuurderschap opleggen aan verhuurders; - het voorkomen van een te hoge waarborgsom en onredelijke servicekosten; - de plicht voor verhuurder om de huurder te informeren over zijn rechten en verplichtingen.
Einddatum:	Niet nader bepaald.

Tabel 3 – Overzicht essentialia Wet goed verhuurderschap.

2.4.2 Doel van de wet

Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken (zoals bewuste en onbewuste discriminatie, intimidatie en een discriminatoir selectiebeleid) te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders, waaronder ook de arbeidsmigranten door het introduceren van “*een landelijke (basis-)norm ter bevordering van goed verhuurderschap*”.³¹ De wet biedt volgens de wetgever bescherming aan huurders en geeft duidelijkheid door expliciet te omschrijven hoe verhuurders én verhuurbemiddelaars/beheerders zich op een

³⁰ *Kamerstukken II 2023/24*, 36 511, nr. 4.

³¹ *Kamerstukken II 2021/22*, 36 130, nr. 3, p. 17.

maatschappelijk verantwoorde wijze dienen te gedragen. Gemeenten krijgen een prominentere rol door het verkrijgen van de bevoegdheid om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen en te handhaven.³²

2.4.3 De belangrijkste maatregelen nader toegelicht

In tegenstelling tot de andere in dit hoofdstuk beschreven wetten, is de Wet goed verhuurderschap een afzonderlijke wet en zijn de bepalingen niet verweven in de huurrechtelijke bepalingen van Titel 4 van Boek 7 BW.

De belangrijkste elementen uit de Wet goed verhuurderschap zijn:

- Het voorkomen en tegengaan van discriminatie³³:
 - o Om discriminatie op grond van onder andere ras, geloofsovertuiging, politieke voorkeur, geslacht en/of nationaliteit tegen te gaan, zijn verhuurders verplicht een werkwijze te hanteren met objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van zelfstandige woonruimte. Zo dient de selectieprocedure helder en transparant te zijn, mogen selectiecriteria niet discriminerend zijn en dient de keuze voor de gekozen huurder gemotiveerd te worden aan de afgewezen kandidaat-huurder(s). Deze nieuwe handelswijze dient openbaar toegankelijk te zijn (zoals op de verhuurwebsite van de verhuurder of vastgoedmanager).
- Het voorkomen en tegengaan van intimidatie³⁴:
 - o Intimidatie wordt in artikel 284 van het Wetboek van Strafrecht als volgt omschreven: *“hij die een ander door geweld of enige andere feitelijkheid of door bedreiging met geweld of enige andere feitelijkheid, gericht hetzij tegen die ander hetzij tegen derden, wederrechtelijk dwingt iets te doen, niet te doen of te dulden”*. Door het opnemen van de bepaling dat een verhuurder zich zal onthouden van iedere vorm van intimidatie, verkrijgt de gemeente de mogelijkheid om handhavend tegen dergelijk gedrag te kunnen optreden.³⁵
- De maximale hoogte van de waarborgsom bedraagt tweemaal de huurprijs³⁶:
 - o Door het wettelijk vastleggen van de maximale hoogte van de waarborgsom, wordt volgens de indiener van het amendement duidelijkheid gecreëerd.³⁷
 - o De basisregel is dat de waarborgsom door verhuurder binnen 14 dagen na beëindiging van de huurovereenkomst dient te worden terugbetaald, tenzij kosten verrekend dienen te worden. In het geval van achterstallige huur, niet betaalde servicekosten, schade aan het gehuurde waar huurder verantwoordelijk voor is en/of een verrekening van de energiestatatievergoeding, is een termijn van 30 dagen van toepassing, met een schriftelijke specificatie van de verrekening.³⁸
- Een schriftelijkheidsvereiste voor verhuur van woonruimte en verblijfsruimte aan arbeidsmigranten³⁹:
 - o Op grond van artikel 7:201 BW is schriftelijkheid geen constitutieve vereiste voor de totstandkoming van een huurovereenkomst, maar sinds 1 juli 2023 leidt het niet op schrift stellen van een huurovereenkomst voor woonruimte wel tot strijdigheid met de Wet goed verhuurderschap. Er is bewust voor gekozen om het sluiten van een huurovereenkomst vormvrij te houden, omdat een mondeling overeengekomen huurovereenkomst zou kunnen leiden tot een nietige overeenkomst op grond van 3:39 BW en huurder zou dan geen enkel beroep toekomen op rechten met betrekking tot het gehuurde.

³² Artikel 5 lid 1 Wet goed verhuurderschap.

³³ Artikel 2 lid 2 sub a onder 1, 2 en 3 Wet goed verhuurderschap.

³⁴ Artikel 2 lid 2 sub b Wet goed verhuurderschap.

³⁵ Artikel 10 lid 1 sub a Wet goed verhuurderschap.

³⁶ Artikel 2 lid 2 sub c Wet goed verhuurderschap jo. artikel 7:261b lid 2 BW.

³⁷ *Kamerstukken II 2022/23*, 36 130, nr. 43, p. 2.

³⁸ Artikel 7:261b lid 3 BW.

³⁹ Artikel 2 lid 2 sub d Wet goed verhuurderschap.

- Een informatieverstrekkingsplicht⁴⁰:
 - o Verhuurder heeft de verplichting om op een heldere en begrijpelijke manier informatie te verstrekken aan de huurder. Dit omvat informatie aangaande de rechten en verplichtingen van de huurder, de contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt, de betalingsverplichting voor de servicekosten (indien overeengekomen), de mogelijkheden tot huurprijsverhoging en sinds 1 januari 2025 ook over de waardering van de kwaliteit van de woning (naar aanleiding van invoering Wet betaalbare huur).⁴¹

Extra bevoegdheden voor gemeenten

Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten een prominentere rol gekregen bij de verhuur van woonruimte. Dat kan geleid op het feit dat het huurrecht voornamelijk een privaatrechtelijke aangelegenheid is tussen verhuurder en huurder, wellicht als opmerkenswaardig worden aangemerkt. In het licht van consumentenbescherming komt regulering door de overheid vaker voor, zoals bij aan verkoop en levering van producten en diensten.⁴²

Welke extra bevoegdheden en verplichtingen heeft de gemeente verkregen bij invoering van de Wet goed verhuurderschap? De gemeenteraad heeft de mogelijkheid, niet de verplichting, om een verhuurverordening met daarbij een vergunningsplicht in te voeren voor bepaalde woonwijken binnen de gemeentegrenzen voor bepaalde categorieën woonruimten.⁴³ Het college van burgemeester en wethouders kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de verhuurvergunning. Deze voorwaarden zijn gelimiteerd tot:

- de maximale huurprijs;
- een verplicht onderhoudsplan; en
- de wijze waarop de verhuurder dient aan te tonen hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap.⁴⁴

De noodzaak om ook de maximale huurprijs te limiteren bij een verhuurvergunning was bij invoering van de Wet goed verhuurderschap groter omdat de Wet betaalbare huur nog niet in werking was getreden.

Bijvoorbeeld de gemeenten Rotterdam (voor de wijk Carnisse) en Den Haag (voor gebieden in de wijken Transvaalkwartier en Laakkwartier) hebben per 2023 een verhuurverordening vastgesteld om de leefbaarheid in de genoemde wijken te verbeteren.⁴⁵

Gemeenten zijn verplicht tot het handhaven van de algemene regels voor goed verhuurderschap en het inrichten van een laagdrempelig informatie- en meldpunt per 1 januari 2024.⁴⁶ Bij dit meldpunt kunnen verzoeken tot handhaving worden ingediend en kan assistentie worden geboden aan huurders en woningzoekenden. De gemeentelijke handhaving geschiedt conform de bestuursrechtelijke escalatieladder. Bij een eerste overtreding van de Wet goed verhuurderschap zal meestal eerst een waarschuwing worden gegeven en bij een ernstige overtreding kan een herstelsanctie worden opgelegd.⁴⁷ Als een verhuurder hieraan geen gehoor geeft, dan mag de gemeente een bestuurlijke boete op te leggen.⁴⁸ Als extra sanctie wordt het opleggen van de boete openbaar gemaakt op de gemeentelijk website.⁴⁹ Het vermelden van verhuurders naam en de overtreding dient volgens de wetgever de naleving van de regels te bevorderen en woningzoekenden plus huurders beter te informeren. Merkwaardig is dat een verhuurder ook op het openbare sanctieoverzicht

⁴⁰ Artikel 2 lid 2 sub e Wet goed verhuurderschap.

⁴¹ Artikel 2 lid 2 sub e Wet goed verhuurderschap jo. artikel 1 sub c Regeling goed verhuurderschap.

⁴² Veldman 2025.

⁴³ Artikel 5 Wet goed verhuurderschap.

⁴⁴ Artikel 8 lid 1 Wet goed verhuurderschap.

⁴⁵ Zie Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 en Verhuurverordening Den Haag 2023.

⁴⁶ Artikel 17 Wet goed verhuurderschap jo. artikel 4 Wet goed verhuurderschap.

⁴⁷ 'Handhaving en toezicht', <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap/handhaving-en-toezicht>

⁴⁸ Artikel 19 Wet goed verhuurderschap.

⁴⁹ Zie bijvoorbeeld: <https://gemeente.groningen.nl/sanctieoverzicht-wet-goed-verhuurderschap>

wordt geplaatst als hij een rechtsmiddel heeft aangewend tegen de bestuurlijke boete. In beginsel wordt (pas) na vier jaar de openbaarmaking ongedaan gemaakt.

In het uiterste geval, als een verhuurder meerdere malen in strijd handelt met de regels van goed verhuurderschap en tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd heeft gekregen, kan het college de verhuurder verplichten om het gehuurde in beheer te geven aan een andere beheerder.⁵⁰ Hierdoor kan een verhuurder geen handelingen meer verrichten met betrekking tot zijn eigendom. In die periode dient het innen van de huurpenningen door te gaan. In plaats van de overeengekomen huurprijzen te hanteren, is in artikel 13 van de Wet goed verhuurderschap bepaald dat de huurprijs wordt vastgesteld op een bedrag dat redelijk is in het economische verkeer en voldoet aan de geldende wettelijke regels. Dit kan mogelijk leiden tot lagere huurinkomsten en verhuurder heeft hierop geen invloed. Al met al een ingrijpende maatregel die naar verwachting met terughoudendheid zal worden toegepast aangezien verhuurder hierdoor geen beheerhandelingen kan verrichten over zijn verhuurde eigendom.

Inwerkingtreding en overgangsrecht

De wet is op 1 juli 2023 in werking getreden en geldt voor een groot deel ook voor de reeds lopende huurovereenkomsten. Voor enkele verplichtingen van verhuurder (zoals het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst en huurder informeren conform artikel 2 lid 2 onder e Wet goed verhuurderschap) is overgangsrecht van toepassing, waardoor verhuurders bijvoorbeeld één jaar de tijd kregen om aan de huurders de benodigde informatie te verstrekken.⁵¹

2.5 Wet betaalbare huur

2.5.1 In het kort:

Ingangsdatum:	1 juli 2024
Welk huursegment woonruimte:	Laag-, midden- en hoogsegment
Belangrijkste maatregelen met gevolgen voor verhuurder:	Het woningwaarderingstelsel geldt ook voor verhuur van woningen in het middensegment en wordt dwingend voor laag- en middensegment. Daarnaast is het woningwaarderingstelsel gemoderniseerd en geobjectiveerd.
Einddatum:	Niet nader bepaald, eerste volledige evaluatie voor 1 juli 2027.

Tabel 4 – Overzicht essentialia Wet betaalbare huur

2.5.2 Doel van de wetgever

In lijn met de hiervoor behandelde wetten, heeft ook de Wet betaalbare huur tot doel het beschermen van de contractpositie van de huurder door te bewerkstelligen dat de huren weer betaalbaar worden en beter aansluiten bij de kwaliteit van de huurwoningen.⁵²

De vier pijlers van de Wet betaalbare huur zijn:

- huurders beschermen tegen te hoge huurprijzen door regulering;
- voldoende omvangrijk middenhuursegment realiseren;
- investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije huursector op peil houden; en
- verduurzaming van huurwoningen stimuleren.⁵³

⁵⁰ Artikel 12 Wet goed verhuurderschap.

⁵¹ Artikel 23 en 23a Wet goed verhuurderschap.

⁵² Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3.

⁵³ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 5.

De Wet betaalbare huur is een verzamelnaam voor de wijzigingen die zijn doorgevoerd in andere wetten en regelingen, waaronder de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 BW en de Uhw.

2.5.3 De belangrijkste maatregelen nader toegelicht

De belangrijkste elementen uit de Wet betaalbare huur zijn dat het voor het laagsegment geldende woningwaarderingsstelsel (hierna: “WWS”) ook gaat gelden voor de huurders in woningen in het nieuw gecreëerde middensegment en dat de huurprijsbescherming op grond van het woningwaarderingsstelsel dwingend is geworden voor het laag- en middensegment. Zie hiervoor ook tabel 1 in paragraaf 2.2.

Middensegment

De regulering van het middensegment ziet op huurovereenkomsten gesloten na 1 juli 2024 voor woningen met een aanvangshuurprijs tussen de maximale lagehuurgrens en de maximale middenhuurgrens. Per 1 juli 2025 is dit een aanvangshuurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 (oftewel van 144 tot en met 186 WWS-punten). Daarnaast hebben huurders in het middensegment de mogelijkheid gekregen de huurprijs te laten toetsen door de huurcommissie.⁵⁴ In de basis werken het laag- en middensegment door deze wijzigingen hetzelfde.

De jaarlijkse huurprijsstijging voor de middenhuurwoningen is gemaximaliseerd op CAO-loonindex + 1%.⁵⁵ Dit terwijl lang niet alle huurders zijn aangesloten bij een CAO en hun inkomstenbron (salaris of pensioenen) dus niet altijd gelijk (op)loopt met de CAO-loonindex. Daarnaast mogen huurprijsverhogingen niet de maximale middenhuurgrens overschrijden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de maximale middenhuurgrens ook elk jaar wordt geïndexeerd, maar dan met CPI. Deze indexmethode wijkt dus af van de indexatie op grond van de CAO-loonindex (en kan dus uit de maat lopen). De maximale huurprijsstijging kan dus worden gecapt door de hoogte van de maximale middenhuurgrens.

Een voorwaarde voor de jaarlijkse huurverhoging in het middensegment is dat indexeringsclausule in de huurovereenkomst dient te zijn opgenomen. Om te waarborgen dat de huurwoningen in het middensegment ook daadwerkelijk worden gehuurd door middeninkomens, is artikel 10 lid 3 van Huisvestingswet 2014 zo aangepast dat als de gemeenteraad middeldure huurwoonruimte als categorie heeft aangewezen slechts woningzoekenden met een middeninkomen ook daadwerkelijk in aanmerking voor deze woning kunnen komen.

Woningwaarderingsstelsel

De kwaliteit van de huurwoning wordt bepaald aan de hand van de kwaliteitspunten uit de in het Besluit huurprijzen woonruimte. Zo worden punten toegekend aan bijvoorbeeld de oppervlakte van de woonruimte, de WOZ-waarde, het energielabel en de voorzieningen in het gehuurde zoals verwarming, keukenapparatuur, isolatie en sanitair op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Als het puntenaantal van het gehuurde bekend is, kan de maximale huurprijsgrens worden bepaald aan de hand van Bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Mocht de geldende huurprijs hoger liggen dan de maximale huurprijsgrens uit voornoemde Bijlage I, ligt een voorstel tot huurprijsverlaging in de lijn der verwachting. Indien de geldende huurprijs lager ligt dan de maximale huurprijsgrens voor het betreffende aantal WWS-punten, dan kan de huurprijs worden verhoogd (met het door de wetgever jaarlijks vast te stellen maximaal percentage).

Modernisering woningwaarderingsstelsel

Met de invoering van de Wet betaalbare huur is het woningwaarderingsstelsel gemoderniseerd, geobjectiveerd en vereenvoudigd door middel van wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Het

⁵⁴ Artikel 7:254 BW.

⁵⁵ Artikel 7:248 lid 3 BW jo. artikel 10 lid 4 Uhw.

objectiveren van het stelsel dient ervoor te zorgen dat verhuurders, huurders evenals gemeenten en de huurcommissie los van elkaar bij toetsing van het gehuurde op hetzelfde WWS-puntenaantal uitkomen.

Welke elementen zijn onder andere aangepast? Gelet op de vierde pijler - het stimuleren van verduurzaming - is bijvoorbeeld sinds 1 juli 2024 aan energielabels A of hoger een zwaardere weging toegekend en leiden slechtere energielabels zoals E, F en G tot minpunten.⁵⁶ Overigens heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onderzocht of de minpunten voor de slechtere energielabels kunnen worden verlicht, om zodoende uitponding onder (particuliere) verhuurders te verminderen, maar dit behelst een wijziging van de Uhw en is niet van de één op andere dag te bewerkstelligen.⁵⁷

Om vertraging bij vergevorderde woningbouwprojecten te voorkomen, wordt onder bepaalde voorwaarden gedurende een periode van twintig jaar na ingebruikname een nieuwbouwopslag van 10% toegestaan op de maximale huurprijs van nieuw te realiseren middenhuurwoningen. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze opslag zijn (i) dat de betreffende huurwoning ná de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur in gebruik wordt genomen én (ii) dat de bouw is aangevangen vóór 1 januari 2028.⁵⁸

Tot slot is met de Wet betaalbare huur verduidelijkt dat de maximale bijdrage van de WOZ-waarde aan het woningwaarderingsstelsel beperkt tot 33% bij woningen (ingevoerd sinds 1 oktober 2019) ook geldt voor huurwoningen vanaf 187 WWS-punten. Indien een woning als gevolg van deze zogenoemde nieuwe WOZ-cap uit het hoogsegment terugvalt naar het middensegment, wordt het puntenaantal gemaximeerd op 186. Hiermee wordt voorkomen dat dergelijke huurwoningen, uitsluitend door de WOZ-cap, een lager puntenaantal krijgen dan woningen die van meet af aan binnen het middensegment vallen. Door deze begrenzing blijft de betreffende huurwoning gereguleerd, hetgeen strookt met het beoogde effect van de WOZ-cap.⁵⁹

Woningwaarderingsstelsel (en de maximale huurprijzen) dwingend

Voor de invoering van de Wet betaalbare huur was een maximale huurprijs *afdwingbaar*. Dit hield in dat de huurder zelf bij de huurcommissie of de kantonrechter moest aankloppen om de huurprijs te laten toetsen. Sinds 1 juli 2024 dienen verhuurders zich aan de maximale huurprijs te houden. Indien zij de (grens van de) maximale huurprijzen niet respecteren, handelen zij in strijd met de dwingende norm en ligt het op de weg van de gemeente om (sinds januari 2025) handhavend op te treden.

Voor de huurder staat nog steeds de mogelijkheid open om de huurprijs bij de huurcommissie te laten toetsen, ook zes maanden na ingang van de huurovereenkomst.⁶⁰ Daarnaast is de reikwijdte van artikel 7:254 BW, op grond waarvan een huurder de huurcommissie kan verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van een huurprijsverlaging, uitgebreid bij invoering van de Wet betaalbare huur. Zo kunnen niet alleen huurders uit het laagsegment een voorstel tot huurverlaging doen, maar na 1 juli 2024 ook huurders in het middensegment (als de Wet betaalbare huur op de huurovereenkomst van toepassing is) en in het hoogsegment. Daarnaast doet de huurcommissie niet meer uitspraak over “de redelijkheid van het *voorstel*” maar over “de redelijkheid van de *huurprijs*” waardoor de woningkwaliteit en de WWS-punten een belangrijkere rol hebben gekregen. Deze laatste wijziging geldt voor alle huurovereenkomsten, dus ook de lopende huurovereenkomsten die voor inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn overeengekomen.

Met het stellen van een dwingende norm, beoogt de wetgever bewustwording bij zowel huurders als verhuurders te creëren over welke (maximale) huur gevraagd mag worden en welke mogelijkheden bestaan als verhuurder te veel huur vraagt.⁶¹ Voor de handhaving door de gemeente op de maximale huurprijs plus

⁵⁶ Artikelen 4.4.1 en 4.4.2 van Bijlage I onder A. bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

⁵⁷ TK (brief regering: Weging ontwikkelingen huurmarkt) 36.496 / 32.847, nr. 74, p. 11.

⁵⁸ Artikel 11.1 van Bijlage I onder A. bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

⁵⁹ Artikel 11.3 van Bijlage I onder A. bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

⁶⁰ Artikel 7:249 BW jo. artikel 10 Uhw.

⁶¹ *Kamerstukken II* 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 37.

het maximale huurprijsverhogingspercentage heeft de wetgever aansluiting gezocht bij het instrumentarium uit de Wet goed verhuurderschap. Dit houdt in dat de gemeente kan waarschuwen, bestuursdwang kan toepassen, een last onder bestuursdwang of bestuurlijke boetes kan opleggen of in het uiterste geval een beheerovername.⁶²

In de memorie van toelichting op de Wet betaalbare huur was geanticipeerd op dat circa 300.000 huurwoningen een lagere huurprijs zouden krijgen, gemiddeld met 190 euro per maand.⁶³ Op de website van de Rijksoverheid staat thans vermeld dat het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem op termijn zou moeten leiden tot een huurverlaging bij circa 163.000 huurwoningen met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand per woning.⁶⁴

Contractvrijheid bij overeenkomen huurprijs

In artikel 7:246 BW is het uitgangspunt opgenomen dat de huurprijzen gelden die partijen zijn overeengekomen, voorzover uit onderafdeling 2 §1 (artikelen 7:247-7:265 BW) niet iets anders voortvloeit. Met de invoering van de Wet betaalbare huur is dit artikel niet gewijzigd, waardoor deze basisnorm nog steeds geldig is. Echter, de contractvrijheid om een huurprijs overeen te komen is wel verder ingeperkt door de invoering van de middenhuur en de maximaal redelijke huurprijs. Dit naast de (al dan niet tijdelijke) maximale huurprijsverhogingen voor alle huursegmenten door de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten. Hierdoor geldt ook een grotere beperking op de contractvrijheid voor een huurprijs in het huidige hoogsegment dan voor een huurder met een geliberaliseerde huurprijs onder de oude huurregeling.⁶⁵ Dit omdat nu ook voor huurders in het hoogsegment de mogelijkheid is gecreëerd om een verzoek tot huurprijsverlaging te laten toetsen door de huurcommissie.

Eigen gemeentelijke middenhuurbeleid

Veel gemeenten hadden vooruitlopend op de invoering van de Wet betaalbare huur eigen beleid voor middeldure huurwoningen wat via het bestemmingsplan, de huisvestigingsverordening en bij gronduitgifte aan de verhuurder werd opgelegd. Zie bijvoorbeeld ook het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam.⁶⁶ Met de komst van de Wet betaalbare huur gaan gemeenten verschillend om het middenhuurbeleid. Zo heeft de gemeente Rotterdam ervoor gekozen om in de nieuwe Woonvisie aan te sluiten op de bepalingen uit de Wet betaalbare huur. Ook de Gemeente Amsterdam wil thans zoveel mogelijk aansluiten bij de landelijke regels van de Wet betaalbare huur en heeft daarom beleid opgesteld wat daarbij aansluit, maar aanvullend ook de bouw van grotere middenhuurwoningen stimuleert en waarborgt dat de middenhuurwoningen tenminste 25 jaar als zodanig worden verhuurd. Gelet op het woningwaarderingssysteem vallen in Amsterdam anders vooral kleine woningen in de categorie middenhuur gelet op de hoge WOZ-waarde en het energielabel.⁶⁷ Voor de gemeente Utrecht zal – in aanvulling op de Wet betaalbare huur – het eigen Actieplan Middenhuur voorlopig wel blijven gelden.

Inwerkingtreding en overgangsrecht

In de basis gelden de door de Wet betaalbare huur gewijzigde wetsartikelen 7:247 BW, 7:247b BW en 7:248 lid 3 BW enkel voor huurovereenkomsten die overeengekomen zijn op 1 juli 2024 of later. Echter, er zijn twee uitzonderingen. Ten eerste geldt vanaf 1 juli 2025 artikel 7:247 BW ook voor huurovereenkomsten die vóór 1 juli 2024 zijn gesloten waarbij de maximaal redelijke huurprijs lager ligt dan de huurtoeslaggrens.⁶⁸

⁶² Artikelen 19 en 20 Wet goed verhuurderschap.

⁶³ *Kamerstukken II* 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 5.

⁶⁴ 'Dwingend maken WWS', <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur/hoe-werkt-de-wet-betalbare-huur/dwingend-maken-wws>

⁶⁵ Jacobs, in: T&C Burgerlijk Wetboek 2025, artikel 7:246 BW, aant. 3.

⁶⁶ Zie Actieplan Middenhuur Gemeente Rotterdam.

⁶⁷ Zie Raadsinformatiebrief van de Gemeente Amsterdam, 17 juni 2025 en de Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam.

⁶⁸ Art. 208e Overgangswet NBW.

Hierdoor worden, voor voornoemde huurovereenkomsten, meerdere wetsartikelen uit onderafdeling 2 van toepassing zoals artikel 7:260 BW op grond waarvan de huurder de huurcommissie kan verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van de kosten voor de nutsvoorzieningen. Ten tweede werd artikel 7:254 BW direct van toepassing op alle type huurovereenkomsten woonruimte.

Eerste wijzigingen en evaluatie na drie jaar

Per 1 januari 2026 volgen waarschijnlijk de eerste wijzigingen op het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel om de middenhuur aantrekkelijker te maken voor de (particuliere) verhuurder.⁶⁹ Dit heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening per brief in april 2025 aangekondigd en deze gewenste maatregelen zijn begin oktober 2025 naar beide Kamers gestuurd.⁷⁰ De maatregelen volgen op monitoring van de effecten van recente huurregelgeving en fiscale maatregelen waaruit volgt dat door uitpolding van huurwoningen de betaalbare huurwoningen in Nederland zijn gedaald, voornamelijk bij particuliere beleggers.⁷¹ Eén van de voorgestelde wijzigingen is het tegemoet komen van verhuurder bij een terugval in maximale huurprijs zonder dat de huurwoningen daarmee in het vrije huursegment valt. Dit houdt in dat de maximale aanvangshuurprijs mag worden gevraagd die hoort bij het WWS-puntenaantal voordat de WOZ-cap werd toegepast. Deze maatregelen is beoogd voor verhuurders in stedelijke gebieden, zoals de Randstad, met doorgaans hoge(re) WOZ-waarden.

De eerst volledige evaluatie van de Wet betaalbare huur zal volgen binnen drie jaar na inwerkingtreding van de wet, dus voor 1 juli 2027.⁷² Het evaluatieverslag dient in te gaan op onder andere de doeltreffendheid en de effecten van de Wet betaalbare huur in de praktijk, de investeringen in nieuwbouw plus verduurzaming en de gevolgen van de omvang van de diverse huursegmenten.⁷³ In de memorie van toelichting is opgenomen dat de regering na de evaluatie kan bepalen of de (markt)omstandigheden voldoende zijn veranderd dat regulering van het middensegment niet meer noodzakelijk zou zijn en aldus een eventuele wijziging (of zelfs afschaffing) aan de Wet betaalbare huur wenselijk is.⁷⁴

2.6 Wet vaste huurcontracten

2.6.1 In het kort:

Ingangsdatum:	1 juli 2024
Welk huursegment woonruimte:	Laag-, midden- en hoogsegment.
Belangrijkste maatregel met gevolgen voor verhuurder:	Vaste huurovereenkomsten worden weer de norm.
Einddatum:	Niet nader bepaald.

Tabel 5 – Overzicht essentialia Wet vaste huurcontracten.

2.6.2 Doel van de wetgever

Deze wet heeft volgens de wetgever als doel huurders meer zekerheid te bieden en te beschermen tegen negatieve gevolgen van de woningnood en ongelijke machtspositie van verhuurder (ook wel “vastgoedsspeculanten” volgens de leden van de Tweede Kamer Nijboer en Grinwis) ten opzichte van de huurder.⁷⁵

⁶⁹ TK (brief regering: Weging ontwikkelingen huurmarkt) 36.496 / 32.847, nr. 74.

⁷⁰ ‘Maatregelen voor behoud middenhuurwoningen naar beide Kamers’,

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/10/01/maatregelen-voor-behoud-middenhuurwoningen-naar-beide-kamers>

⁷¹ Rapport Het WWS en de private huurmarkt, bijlage bij TK (brief regering: Weging ontwikkelingen huurmarkt) 36.496 / 32.847, nr. 74.

⁷² Kamerstukken I, 2023/2024, 36 496 T.

⁷³ Artikel VI Wet betaalbare huur, *Stb.* 2024, 194.

⁷⁴ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 92.

⁷⁵ Kamerstukken II 2021/22, 36 195, nr. 3, p. 2.

2.6.3 De belangrijkste maatregel nader toegelicht

Met de Wet doorstroming huurmarkt uit 2015 werd de mogelijkheid ingevoerd om tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar te sluiten voor zelfstandige woonruimte.⁷⁶ Deze tijdelijke contracten moesten leiden tot meer aanbod van huurwoningen, wat volgens de wetgever na een evaluatie niet aantoonbaar bleek te zijn gebeurd.⁷⁷ Met de Wet vaste huurcontracten werd in 2024 de huurovereenkomst voor bepaalde tijd (de tijdelijke contracten) voor zelfstandige woonruimte na acht jaar weer teruggedraaid met als doel de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd weer de norm te maken voor woonruimte.

Is het dan helemaal niet meer mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten overeen te komen? Zeker niet, maar de mogelijkheden zijn wel minder geworden. Voor een beperkt aantal specifieke huurders welke deel uitmaken van de bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën⁷⁸, waaronder studenten die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente dienen te wonen, urgent woningzoekenden of personen die voor hun werk tijdelijk op een Waddeneiland woonruimte behoeven, is de mogelijkheid gebleven om een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar overeen te komen. Daarnaast geldt de opzeggingsbepaling uit artikel 7:271 BW ook niet voor huur van woonruimte welke naar zijn aard slechts van korte duur is. Te denken valt aan de verhuur van een vakantiewoning. Ook voor onzelfstandige woonruimte blijft de mogelijkheid bestaan tot vijf jaar te (ver)huren. Tot slot blijft het in enkele situaties, zoals huren onder de Leegstandwet, mogelijk om tijdelijk te verhuren.⁷⁹

Inwerkingtreding, overgangsrecht en mogelijke aanpassing per 1 januari 2026

Op grond van artikel 208ha lid 2 Overgangswet NBW is de Wet vaste huurcontracten van toepassing op de huurovereenkomsten overeengekomen na inwerkingtreding van voornoemde wet. De oude regeling (artikel 7:271 lid 1 oud BW) is per 1 juli 2024 verwijderd. Overigens blijft de oude regeling wel van toepassing op de tijdelijke huurovereenkomsten die aan de criteria voldoen en gesloten zijn in de periode tussen 1 juli 2016 en 1 juli 2024. Per 1 januari 2026 wordt de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren aan studenten mogelijk uitgebreid om verhuurders meer flexibiliteit te geven.⁸⁰

2.7 Jurisprudentie huurprijswijzigingsbeding (indexatiebepaling en opslagbeding)

Niet alleen de maatregelen uit de vier hiervoor behandelde wetten hebben invloed op de businesscase van verhuurders van woonruimte, ook de jurisprudentie (en de onzekerheid) rond het huurprijswijzigingsbeding speelt een rol. Dit aangezien de jurisprudentie (ook) grote nadelige gevolgen kan hebben voor verhuurders en dan zal doorwerken in de mogelijkheid van verhuurders om verder te kunnen investeren in de (huur)woningmarkt.

Eind 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 3% in beginsel niet kan worden aangemerkt als een oneerlijk beding conform de Richtlijn. Aangezien in de praktijk met enige regelmatig een hoger opslagbeding dan 3% is overeengekomen, dient nog duidelijkheid te worden verkregen of hogere opslagbedingen mogelijk wel als een oneerlijk beding dienen te worden aangemerkt en met welke gevolgen. Dit kan worden gezien als een extra beperking op de contractsvrijheid van verhuurder en huurder bij het overeenkomen van een huurovereenkomst en een nadere beperking van het vaststellen van de hoogte van indexering van de huurprijzen, met mogelijk (grote) financiële gevolgen voor verhuurders. Zoals in hoofdstuk 1 al even aangestipt, is deze masterscriptie niet compleet zonder een kort intermezzo over de recente (al dan niet belangrijkste) jurisprudentie inzake het huurprijsbeding en huurverhogingen van CPI +3% of meer.

⁷⁶ *Stb.* 2016, 158.

⁷⁷ *Kamerstukken II* 2021/22, 36 195, nr. 3, p. 10.

⁷⁸ Zie artikel 1 van Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, *Stb.* 2024, 152.

⁷⁹ Artikel 16 Leegstandwet.

⁸⁰ 'Maatregelen voor behoud middenhuurwoningen naar beide Kamers'

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/10/01/maatregelen-voor-behoud-middenhuurwoningen-naar-beide-kamers>

Het procesverloop

Hoe is het begonnen? In 2022 vorderde verhuurder ASR in twee zaken bij de Rechtbank Amsterdam onder andere betaling van achterstallige huurbetalingen van huurders van woonruimte in de geliberaliseerde huursector. Ambtshalve werden de overeengekomen huurprijswijzigingsbedingen door de rechter getoetst aan de Richtlijn en artikel 6:231 e.v. BW. Op grond van de Richtlijn mag een oneerlijk beding in een overeenkomst tussen een consument (een huurder) en ondernemer (een verhuurder) de consument niet binden. Een dergelijk beding is oneerlijk bij strijd met de goede trouw en/of verstoring van het evenwicht ten nadele van de consument van de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.⁸¹ In de tussenvonnissen oordeelde de rechter dat het huurprijswijzigingsbeding oneerlijk was vanwege de opslag van maximaal 3%, met vernietiging van het beding tot gevolg.⁸²

Meerdere verhuurders ontvingen een dergelijk vonnis waarin ambtshalve het huurprijswijzigingsbeding werd getoetst en werd geoordeeld dat een dergelijk beding oneerlijk zou zijn. Dergelijke vonnissen zorgden voor onrust en deden het nodige stof opwaaien onder verhuurders en huurders van woonruimte. Immers, door de vernietiging van het gehele huurprijswijzigingsbeding had de huurprijs eigenlijk nooit mogen worden verhoogd en kon in de toekomst ook geen huurverhoging meer plaatsvinden.

Om de ontstane onzekerheid over de onwenselijke situatie voor verhuurders weg te nemen, heeft de Rechtbank Amsterdam begin 2024 - op grond van artikel 392 Rv. - prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad omdat dringend gewenst was om op zo'n kort mogelijke termijn antwoorden te krijgen en daarmee duidelijkheid te kunnen verschaffen in de vele huurzaken.⁸³ Samengevat richten de prejudiciële vragen zich enerzijds op de vraag of het betreffende huurprijswijzigingsbeding als oneerlijk moet worden aangemerkt en welke criteria of overwegingen daarbij relevant zijn. Anderzijds ging het om de omvang en de gevolgen van een eventuele vernietiging van een dergelijk huurprijswijzigingsbeding.

Advies van de plaatsvervangend procureur-generaal van de Hoge Raad

De plaatsvervangend procureur-generaal adviseerde in deze casus om het huurprijswijzigingsbeding te splitsen in een indexatiebeding (veelal CPI) en een opslagbeding. Hij adviseerde dat een opslagbeding dat voorziet in een jaarlijkse opslag van maximaal 3% boven de overeengekomen indexering, in het algemeen, niet wordt aangemerkt als een oneerlijk beding.⁸⁴ Wat zijn de gevolgen als wel sprake zou zijn van een oneerlijk opslagbeding? Dan komt iedere huurprijsverhoging op grond van het opslagbeding te vervallen omdat huurder deze huurverhogingen onverschuldigd heeft voldaan, conform artikel 6:203 BW. Dit gaat terug tot aan het moment van aanvang van de huurovereenkomst.

Vonnis Hoge Raad

Eind november 2024 heeft de Hoge Raad in de beantwoording van de prejudiciële vragen het advies van de plaatsvervangend procureur-generaal opgevolgd.⁸⁵ De Hoge Raad licht toe dat het indexatiebeding en opslagbeding verschillende doelen hebben en dus separaat kunnen worden getoetst. Zo ziet het indexatiebeding op het compenseren van geldontwaarding terwijl het opslagbeding gericht is op het compenseren van de kostenstijgingen van verhuurder, die hoger zijn dan de inflatie, en op het in de pas laten lopen van de huurprijs voor de woonruimte met de waardeontwikkeling van het gehuurde.⁸⁶

Het opslagbeding van maximaal 3% werd in onderhavige casus niet oneerlijk bevonden aangezien:

- de verhuurder een gerechtvaardigd belang (verankerd in de Nederlandse huurwetgeving) heeft bij het jaarlijks kunnen aanpassen van de huurprijs voor woonruimte;

⁸¹ Artikel 3.1 van de Richtlijn.

⁸² Rb. Amsterdam, 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6176 en ECLI:NL:RBAMS:2023:6177.

⁸³ Rb. Amsterdam, 11 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:129 en Rb. Amsterdam, 11 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:131

⁸⁴ Parket bij de Hoge Raad, 19 juli 2024, ECLI:NL:PHR:2024:770.

⁸⁵ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780.

⁸⁶ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.1.4.

- de financiële gevolgen van het opslagbeding voor huurder voorzienbaar werden geacht nu vaststaat met welk (maximaal) percentage kan worden verhoogd en de frequentie daarvan;
- de huurder behoudt de mogelijkheid om de huurovereenkomst te kunnen opzeggen; en
- het percentage van 3% voor een verhuurder nodig kan zijn om hem in staat te stellen de doelen van het opslagbeding (onder andere het bekostigen van de stijgende onderhoudskosten) te kunnen bereiken.⁸⁷

Wat is de huidige stand van zaken in geval van een opslagbeding hoger dan 3%?

Met de verkregen duidelijkheid van de Hoge Raad dat in de basis een opslagbeding van 3% niet oneerlijk is, is de storm nog niet helemaal gaan liggen. Want in de praktijk komt het geregeld voor dat een hoger opslagbeding dan 3% is overeengekomen. Hieronder volgt een korte duiding van enkele recente uitspraken⁸⁸ om inzicht te krijgen in de stand van zaken per september 2025 met betrekking tot een opslagbeding van meer dan 3%.

De kantonrechter in Rotterdam heeft in maart 2025 geoordeeld dat naast een indexatiebeding een opslagbeding waarin is opgenomen dat “*verhuurder ten allen tijde gerechtigd is tot een verhoging van tenminste 5%*” een oneerlijke huurprijswijzigingsbeding betreft.⁸⁹ Door dit opslagbeding wordt volgens de kantonrechter het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument te zeer verstoord.⁹⁰ De financiële gevolgen van deze bepaling zijn naar het oordeel van de kantonrechter voor een huurder niet te overzien omdat de frequentie van de huurprijswijziging en de berekening daarvan niet voldoende vaststaan. Dat verhuurder maar beperkt gebruik heeft gemaakt van het opslagbeding, is volgens de kantonrechter niet van belang aangezien gekeken dient te worden naar de volledige mogelijkheid die verhuurder heeft op grond van de huurovereenkomst om de huur te verhogen. Ook het feit dat verhuurder in deze casus een aantal keer een lagere huurprijswijziging heeft doorgevoerd dan opgenomen in het overeengekomen indexatiebeding, doet daar niets aan af. De kantonrechter laat het opslagbeding buiten beschouwing en oordeelt dat iedere huurprijsverhoging op basis van het opslagbeding door huurder onverschuldigd is betaald.

De Rechtbank Noord-Holland heeft in mei 2025 geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 5% bovenop een CPI-indexatiebeding niet per definitie oneerlijk is.⁹¹ Of een opslagbeding hoger dan 3% eerlijk is, hangt volgens de rechter af van de beoordeling of het beding redelijkerwijs nodig is om een verhuurder in de gelegenheid te stellen de doelen van het opslagbeding te behalen.⁹² Als doelen worden aangedragen: (i) het compenseren van komende kostenstijgingen van de verhuurder boven de inflatie en (ii) het in de pas laten lopen van de huurprijs met de waardeontwikkeling van de verhuurde woonruimte. Bij beoordeling van het opslagbeding dient de rechter de volgende elementen mee te wegen:

- het (cumulatieve) effect van het opslagbeding;
- de voorzienbaarheid van de financiële gevolgen van het opslagbeding voor de huurder (ten tijde van het overeenkomen van de huurovereenkomst) en
- of de jaarlijkse huurprijsstijging met het maximale percentage binnen de aanvaardbare grenzen blijft.⁹³

De kantonrechter heeft geoordeeld dat verhuurder in deze casus onvoldoende heeft aangetoond dat het opslagbeding van maximaal 5% in redelijkheid nodig was en vernietigt aldus het opslagbeding. Met als gevolg dat verhuurder enkel de huurprijs heeft mogen verhogen conform de indexatiebepaling en huurder het meerdere onverschuldigd heeft voldaan.

⁸⁷ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.2.6 - 3.2.10.

⁸⁸ Jurisprudentie tot en met augustus 2025.

⁸⁹ Rb. Rotterdam, 7 maart 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:3359.

⁹⁰ Rb. Rotterdam, 7 maart 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:3359, r.o. 2.7.

⁹¹ Rb. Noord-Holland, 22 mei 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:5557, r.o. 4.8.

⁹² Rb. Noord-Holland, 22 mei 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:5557, r.o. 4.8.

⁹³ Rb. Noord-Holland, 22 mei 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:5557, r.o. 4.7.

Tot slot een tussenuitspraak van de Rechtbank Amsterdam over een opslagbeding van maximaal 4% boven op de CPI-indexering.⁹⁴ Ook in deze casus oordeelde de rechter dat het opslagbeding oneerlijk was, nu bij het aangaan van de huurovereenkomst voor huurder niet voorzienbaar was in hoeverre verhuurder invulling zou geven aan het opslagbeding. De rechter acht het niet aannemelijk dat een opslag van 4% nodig is voor het behalen van de doelen van het opslagbeding plus kan niet worden aangenomen dat een jaarlijkse huurprijsstijging van 4% binnen de aanvaardbare grenzen zal vallen. De rechter heeft bij eindvonnis in augustus 2025 het opslagbeding van 4% vernietigd.⁹⁵

Onder andere verhuurders Bouwinvest en Vesteda gaan in hoger beroep tegen deze uitspraken om zo nadere duiding en een definitief uitsluitsel te verkrijgen.⁹⁶ Wordt dus vervolgd!

2.8 Afronding

In dit hoofdstuk zijn de vier recent ingevoerde wetten op het gebied van huurrecht stuk voor stuk nader toegelicht met afsluitend een kort intermezzo over de gerechtelijke uitspraken inzake het huurprijswijzigingsbeding. Belangrijke maatregelen uit de recent ingevoerde wetten zijn het invoeren van het middensegment en het inperken van de mogelijkheid tot huurprijsindexatie. De rode draad van de behandelde wetten is het (extra) beschermen van de positie van de huurder tegen onder meer (te) hoge huurprijzen, onbehoorlijk gedrag van de verhuurder en excessieve huurprijsstijgingen. Welke effecten dat heeft voor de verhuurder wordt later toegelicht, eerst wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op het ongestoorde eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM.

⁹⁴ Rb. Amsterdam, 19 juni 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:4375.

⁹⁵ Rb. Amsterdam, 28 augustus 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:6036, r.o. 3.1.

⁹⁶ E. van Rein 2025.

3. Artikel 1 EP EVRM

3.1 Inleiding

Nu de maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving in het vorige hoofdstuk nader zijn toegelicht, is het zaak om voor beantwoording van de tweede deelvraag te kijken naar de elementen die van belang zijn voor het ongestoorde eigendomsrecht van verhuurders zoals omschreven in artikel 1 EP EVRM. Welke algemene aspecten spelen een rol om te kunnen spreken van een inbreuk op het ongestoorde eigendomsrecht? Daarvoor is het goed om eerst kort stil te staan bij de werking van het Europese recht in Nederland. Vervolgens worden in de paragrafen 3.3 en 3.4 de belangrijkste elementen uit artikel 1 EP EVRM toegelicht en hoe toetsing aan dit artikel plaatsvindt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met relevante jurisprudentie op het gebied van huurrecht en artikel 1 EP EVRM.

3.2 Het EVRM en de werking daarvan in de Nederlandse rechtsorde

Het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: “EVRM”) is het verdrag waarin de mensenrechten en fundamentele vrijheden zijn vastgelegd voor alle inwoners van de aangesloten 46 Europese landen. Het verdrag werd in 1950 opgesteld in Rome door de Raad van Europa, als voortvloeisel van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens. Bij dit verdrag hoorde in 1950, opmerkelijk genoeg, nog geen eigendomsgrondrecht.⁹⁷ De later toegevoegde protocollen worden beschouwd als geïntegreerd onderdeel van het verdrag. Het EVRM en de bijbehorende protocollen bevatten thans een breed scala aan rechten en vrijheden, zoals het recht op een eerlijk en openbaar proces, de vrijheid van meningsuiting en de bescherming van eigendom.

In Nederland geldt als uitgangspunt dat bindend internationaal recht – zoals het EVRM – automatisch doorwerkt in de nationale rechtsorde.⁹⁸ Met andere woorden: het EVRM heeft *interne werking*. In de Nederlandse rechtspraak worden de bepalingen van het EVRM over het algemeen als eenieder verbindend aangemerkt.⁹⁹ Uit artikel 94 van de Grondwet volgt dat verdragsbepalingen met eenieder verbindende werking voorrang hebben boven nationaal recht. Dit heeft tot gevolg dat als een nationale rechtsregel onverenigbaar is met een dergelijke verdragsbepaling, de nationale rechtsregel in het concrete geval buiten toepassing dient te blijven.

Het toezicht op de naleving van de artikelen uit het EVRM wordt uitgeoefend door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: “EHRM”) in Straatsburg. Toch ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de implementatie en handhaving van het EVRM bij de 46 aangesloten landen zelf. Het toezicht door het EHRM heeft een subsidiair karakter en het EHRM neemt bij de toetsing van concreet overheidsoptreden doorgaans een zekere mate van terughoudendheid in acht.

In het algemeen wordt verondersteld dat de jurisprudentie van het EHRM een gezaghebbende interpretatie vormt van de EVRM-artikelen.¹⁰⁰ Dit geldt eveneens voor uitspraken in zaken waarbij Nederland geen partij is als daarin een verdragsbepaling nader wordt uitgelegd of verduidelijkt. In de Nederlandse rechtspraak wordt de zogenoemde *erga omnes*-werking van de EHRM-uitspraken aanvaard.¹⁰¹ Dit betekent dat een uitspraak – en daarmee de maatgevende uitleg van het EVRM – niet alleen rechtsgevolgen heeft voor de direct betrokken partijen bij de procedure, maar ook richtinggevend is voor alle aangesloten verdragsstaten en hun burgers.

⁹⁷ Gerverdinck 2020, p. 9.

⁹⁸ Barkhuysen 2004, p. 46.

⁹⁹ Barkhuysen & Van Emmerik & Ploeger 2005.

¹⁰⁰ Schild 2012, hoofdstuk 2.7.

¹⁰¹ Barkhuysen 2004, p. 47.

3.3 Artikel 1 EP EVRM

Het Eerste Protocol op het EVRM werd in 1952 ondertekend en is op 31 augustus 1954 in werking getreden in Nederland.¹⁰²

Artikel 1 van Eerste Protocol op het EVRM luidt:

“Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.”

De aangesloten Europese verdragsstaten dienen zich ten opzichte van rechtspersonen en burgers te onthouden van inbreuken op hun eigendomsrecht, maar kunnen ook aansprakelijk worden gesteld voor inbreuken in de verhoudingen tussen burgers en rechtspersonen onderling (ook wel de horizontale werking genoemd).¹⁰³

Net na invoering van het Eerste Protocol werd geen beroep op artikel 1 EP EVRM gedaan, wat mogelijk te wijten was aan de toch wat gecompliceerde formulering. Eind jaren zeventig kwam de jurisprudentie (en daarmee ook de juridische nadere duiding) over dit artikel langzaamaan op gang met de zaak *Marckx vs. België*, waarin door het EHRM werd geoordeeld dat het eigendomsartikel hoofdzakelijk het recht op eigendom garandeerde.¹⁰⁴ Drie jaar later deed zich de zaak *Sporrong en Lönnroth vs. Zweden* voor.¹⁰⁵ Het EHRM onderscheidde in die zaak drie hoofdregels uit artikel 1 EP EVRM die nog steeds worden gehanteerd, te weten:

1. het beginsel van ongestoord genot van eigendom;
2. bescherming tegen de ontneming van eigendom; en
3. de mogelijkheid tot regulering van eigendom.

Het EHRM gaf als toelichting dat deze drie regels in onderling verband dienen te worden gezien. Daarbij geldt de eerste zin als het algemene beginsel en de twee daaropvolgende zinnen zijn een uitwerking van het algemene beginsel.¹⁰⁶ Hierna worden de drie regels nader toegelicht.

Het beginsel van ongestoord genot van eigendom

Wat valt onder “eigendom” uit artikel 1 EP EVRM? In vergelijking met het Nederlandse eigendomsbegrip best veel. In artikel 5:1 lid 1 BW staat opgenomen dat eigendom het meest omvattende recht is dat een persoon op een zaak kan hebben. Dit betreft enkel zaken voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten. Het begrip eigendom onder artikel 1 EP EVRM is een autonoom begrip en niet gebonden aan eigendomsbegrippen van de verdragsstaten. Het Europese eigendomsbegrip is ruimer en beperkt zich niet enkel tot fysieke goederen. Het reguliere eigendomsrecht van een perceel of een huis¹⁰⁷ valt vanzelfsprekend ook onder artikel 1 EP EVRM. De Europese eigendomsdefinitie gaat verder dan juridisch eigendom of de beperkte rechten, want ook economisch eigendom of andere economische belangen kunnen onder de bescherming van artikel 1 EP EVRM vallen. Voorbeelden hiervan zijn rechten op huurpenningen bij een verhuurde zaak of een vergunning tot het schenken van bier, wijn en andere alcoholische dranken.¹⁰⁸ Ook huurinkomsten en de waarde van een verhuurd wooncomplex vallen onder de bescherming van artikel 1 EP

¹⁰² *Stb.* 1954, 335.

¹⁰³ Barkhuysen & Van Emmerik 2003, p. 3.

¹⁰⁴ EHRM 13 juni 1979, ECLI:CE:ECHR:1979:0613JUD000683374 (*Marckx/België*).

¹⁰⁵ EHRM 23 september 1982, application no. 7151/75 (*Sporrong en Lönnroth/Zweden*).

¹⁰⁶ EHRM 23 september 1982, application no. 7151/75 (*Sporrong en Lönnroth/Zweden*).

¹⁰⁷ EHRM 24 juni 1993, application no. 14556/89 (*Papamichalopoulos/Griekenland*).

¹⁰⁸ EHRM 7 juli 1989, application no. 10873/84 (*Tre Traktörer Aktiebolag/Zweden*).

EVRM.¹⁰⁹ Als basis geldt dat enkel in geld waardeerbare rechten en belangen onder artikel 1 EP EVRM vallen.

Wat dient te worden verstaan onder “ongestoord genot” van eigendom? Het ongestoord genot van eigendom wordt bijvoorbeeld geschonden als een persoon in zijn eigendom of bezit wordt aangetast. Maar schending is ook aan de orde wanneer een eigenaar niet in de gelegenheid wordt gesteld het eigendom te gebruiken of er anderszins uit de wetgeving of overheidsmaatregelen zodanige beperkingen ten aanzien van dat gebruik voortvloeien waardoor van ongestoord genot geen sprake meer is.¹¹⁰

Bescherming tegen de ontneming van eigendom

Bij ontneming van eigendom onder artikel 1 EP EVRM moet in juridische of feitelijke zin een overdracht plaatsvinden waarbij het recht om te beschikken over het eigendom overgaat op een andere partij. Of er een juridische overdracht heeft plaatsgevonden is in de regel eenvoudig vast te stellen aan de hand van een leveringsakte. Ontneming van eigendom wordt in de basis aangenomen wanneer de eigenaar vrijwel geheel en voldoende blijvend de mogelijkheid om te beschikken over zijn eigendom heeft verloren, zoals bij een onteigening. Dat het eigendomsrecht kan worden ontnomen in verband met het algemeen belang volgt uit artikel 1 EP EVRM. De bescherming wordt geborgd doordat enkel tot ontneming mag worden overgegaan in het algemeen belang en onder voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De mogelijkheid tot regulering

De laatste zin van artikel 1 EP EVRM biedt verdragsstaten de mogelijkheid om het genot van het eigendom in het algemeen belang te kunnen reguleren (oftewel, te kunnen beperken). Er wordt gesproken van regulering als de gebruiksmogelijkheden van eigendom worden ingeperkt, zonder dat het eigendom van de eigenaar volledig wordt ontnomen. Denk hierbij aan beperkingen aan het genot van eigendom door erfpachtregels¹¹¹ of ruimtelijke regelgeving.¹¹²

Regulering van eigendom is alleen toegestaan wanneer deze noodzakelijk is en ten behoeve van het algemeen belang. Wat precies onder het begrip “algemeen belang” valt, hangt af van de sociale, politieke en economische belangen van de lidstaten, die een belangrijke rol spelen bij de bepaling hiervan.¹¹³ Bij de beoordeling van de vraag of de inmenging noodzakelijk is, erkent het EHRM de verdragsstaten een zekere beoordelingsruimte toe, ook wel aangeduid als de “margin of appreciation”.¹¹⁴ Aan de ene kant geldt dat het EHRM een complementaire rol inneemt ten opzichte van de nationale autoriteiten. Aan de andere kant is er ook een praktische grondslag voor de terughoudende toetsing van het EHRM aangezien de nationale instanties vaak beter in staat zijn de omstandigheden van een zaak te beoordelen dan het EHRM zelf. Het EHRM wil geen vierde instantie zijn die op de stoel van de nationale wetgevers en rechters gaat zitten om hun werk over te doen.¹¹⁵

3.4 Toetsing aan artikel 1 EP EVRM

In deze paragraaf wordt nader toegelicht hoe rechters (van zowel de aangesloten verdragsstaten als van het EHRM) een beroep op ongerechtvaardigde inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM toetsen.

¹⁰⁹ *Kamerstukken II* 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 52.

¹¹⁰ EHRM 23 september 1982, application no. 7151/75 (Sporrong en Lönnroth/Zweden).

¹¹¹ EHRM 28 oktober 1987, application no. 8695/79 (Inze/Oostenrijk).

¹¹² EHRM 13 november 2008, application no. 11838/06 (Frijns/Nederland).

¹¹³ EHRM 21 februari 1986, application no. 8793/79 (James e.a./Verenigd Koninkrijk).

¹¹⁴ EHRM 27 november 2007, application no. 74258/01 (Urbarska Obec Trencianske Biskupice/Slowakije).

¹¹⁵ Barkhuysen & Van Emmerik & Ploeger 2005, p. 28.

Voor een geslaagd beroep op artikel 1 EP EVRM is allereerst vereist dat sprake is van eigendom in de zin van artikel 1 EP EVRM.¹¹⁶ Zoals eerder uiteengezet, wordt een ruim eigendomsbegrip gehanteerd waarbij de economische waarde centraal staat in de beoordeling van wat als eigendom kan worden beschouwd.

De tweede vraag ziet toe op inbreuk op het eigendom door inmenging in de zin van onteigening of regulering van het eigendom. Regulering is aan de orde wanneer de gebruiksmogelijkheden van eigendom worden ingeperkt, zonder dat het eigendom van de eigenaar volledig wordt ontnomen.

Als is vastgesteld dat het gaat om eigendom en om inmenging/regulering op het eigendomsrecht, is het van belang om te beoordelen of die inbreuk gerechtvaardigd is. Voor deze analyse hanteert het EHRM de volgende drie hoofdvragen als toetsingskader¹¹⁷:

1. Berust de inbreuk op een voldoende wettelijke grondslag?
2. Dient de inbreuk een gerechtvaardigd algemeen belang?
3. Is er een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inbreuk wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt?

Zoals reeds aangestipt, kent het EHRM de aangesloten landen bij de beantwoording van deze vragen een zekere discretionaire beoordelingsruimte toe, waar het EHRM bij de beoordeling terughoudendheid in acht dient te nemen.

3.4.1 Berust de inbreuk op een voldoende wettelijke grondslag?

Bij inbreuk op het eigendomsrecht dienen de fundamentele beginselen van de nationale rechtsstaat te worden gerespecteerd. De rechtsbasis voor de inbreuk dient voldoende toegankelijk, precies geformuleerd en voorzienbaar te zijn. Een dergelijke inbreuk moet derhalve “lawful” zijn, hetgeen betekent dat het EHRM toetst of de inmenging bij wet is voorzien. Dit wordt doorgaans door het EHRM bevestigend beantwoord, mede gelet op de ruime beoordelingsvrijheid (“margin of appreciation”) die aan de verdragsstaten wordt toegekend.¹¹⁸

Daarnaast toetst het EHRM bij de eerste vraag aan het vereiste van toegankelijkheid, een voorwaarde die ook voortvloeit uit het begrip “lawful”. Met betrekking tot de toegankelijkheid van de wettelijke bepalingen overweegt het EHRM dat zijn taak zich beperkt tot het beoordelen of de door de verdragsstaat gehanteerde methoden van publicatie in overeenstemming zijn met de eisen van EVRM. Dit terwijl het EVRM geen specifieke voorschriften ten aanzien van publiceren van wettelijke regelingen geeft. In de zaak Špaček s.r.o. vs. Tsjechië¹¹⁹ heeft het EHRM een praktische invulling gegeven aan het toegankelijkheidsvereiste. Deze dient betrouwbaar en algemeen bekend te zijn. De wijze van publicatie van de wet zal namelijk per aangesloten verdragsstaat verschillen. Ook de voorzienbaarheid van de gevolgen van de maatregelen voor de betrokkenen en het kunnen beschikken over voldoende procedurele waarborgen om zich te kunnen verzetten tegen de inmenging spelen een rol bij het begrip “lawful”.¹²⁰

3.4.2 Dient de inbreuk een gerechtvaardigd algemeen belang?

Regulering van eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien zij noodzakelijk is in het algemeen belang. Artikel 1 EP EVRM laat de beoordeling van wat onder het algemeen belang dient te worden verstaan, voornamelijk over aan de verdragsstaten. Daardoor is het begrip algemeen belang sterk afhankelijk van de context van de individuele casus en van de maatschappelijke, politieke en economische omstandigheden binnen de betreffende verdragsstaat. Deze ruime discretionaire bevoegdheid van de aangesloten verdragsstaten brengt met zich mee dat het EHRM slechts in uitzonderlijke gevallen tot het oordeel zal komen

¹¹⁶ Gerverdinck 2020, p. 19-21.

¹¹⁷ Gerverdinck 2020, p. 26.

¹¹⁸ EHRM 21 december 2010, application no. 41696/07, r.o. 30-34 (Almeida Ferreira c.s./Portugal).

¹¹⁹ EHRM 9 november 1999, application no. 26449/95 (Spacek s.r.o./Tsjechie).

¹²⁰ EHRM 23 september 1982, application no. 7151/75 (Sporrong en Lönnroth/Zweden) en EHRM 24 november 2005, application no. 49429/99 (Capital Bank AD v. Bulgaria).

dat een inmenging géén legitiem doel van algemeen belang nastreeft — zelfs indien het EHRM twijfels heeft bij de proportionaliteit of wenselijkheid van de maatregel.¹²¹ Alleen in uitzonderlijke situaties, bijvoorbeeld bij evidente nalatigheid van de overheid in het kader van de restitutie van onrechtmatig verkregen onroerend goed, kan worden aangenomen dat een legitiem algemeen belang ontbreekt.¹²² Deze ruime beoordelingsvrijheid van de aangesloten landen (“margin of appreciation”) heeft het EHRM in 2013 ook bevestigd inzake van Nederlandse huisvestingsbeleid.¹²³

3.4.3 Is er een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inbreuk wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt?

Meestal is dit de belangrijkste vraag bij de beoordeling of sprake is van een gerechtvaardigde inbreuk op artikel 1 EP EVRM. Is er een redelijk evenwicht (ook wel “fair balance” genoemd) tussen de legitieme doelstelling om het algemeen belang te dienen en het individuele belang van de verhuurder die wordt geraakt in zijn eigendomsrecht? Een maatregel wordt in ieder geval niet als proportioneel aangemerkt als een eigenaar, geconfronteerd met een opgelegde beperking in het gebruik van zijn eigendom, een onevenredige of buitensporig zware last (“excessive burden”) draagt. Deze fair balance-toets is zowel van toepassing bij ontneming als bij regulering van eigendom. Alle relevante feiten en omstandigheden van het concrete geval dienen te worden betrokken bij de beoordeling of de maatregel proportioneel is.

De nationale wetgever dient te acteren binnen de kaders van de “margin of appreciation”. Hoewel het EHRM de nationale autoriteiten op dit punt wederom een ruime “margin of appreciation” toekent, geldt dat het nagestreefde doel niet zonder meer ieder middel rechtvaardigt.

3.5 Relevante uitspraken met betrekking tot artikel 1 EP EVRM en het huurrecht

Na de theoretische behandeling van artikel 1 EP EVRM, worden hierna enkele relevante uitspraken toegelicht om zodoende inzicht te krijgen in welke elementen voor de rechters van belang zijn bij beoordeling van een eventuele schending van artikel 1 EP EVRM.

In de zaak Hutten-Czapska tegen Polen¹²⁴ uit 2006 werd geoordeeld dat de Poolse Staat een ongeoorloofde (systematische) inbreuk maakte op het eigendomsrecht van de verhuurder. Dit kwam door de verhuurder werd geconfronteerd met vergaande huurbescherming en huurregulering die nog afkomstig was uit de communistische periode. Dit leidde tot een structureel zwaar verlieslatende businesscase aangezien de exploitatielasten van het gehuurde de huurinkomsten ruim overtroffen.¹²⁵ Wat ook meespeelde, was dat er geen vrije wil was aan de kant van de verhuurder/eiser bij totstandkoming van de relatie met de huurder en dat er geen mogelijkheid was voor verhuurder om de huurrelatie überhaupt te kunnen beëindigen. De Grote Kamer van het EHRM kwam tevens tot het oordeel dat het recht op eigendom ook een recht op minimaal rendement omvatte en dat daarvan geen sprake was bij de Poolse verhuurder/eiser. Het eventuele recht op minimaal rendement bij verhuur van woonruimte komt in de navolgende zaken ook aan de orde.

In 2010¹²⁶ had de kantonrechter van de Rechtbank Amsterdam de huurprijsverlaging uit het destijds geldende artikel 7:254 BW aangemerkt als strijdig met het eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM. In deze casus had de huurcommissie bepaald dat de maandelijks huurprijs moest worden verlaagd van € 1.033,- naar € 761,-. Verhuurder stelde dat hiermee werd gehandeld in strijd met het eigendomsrecht zoals neergelegd in artikel 1 EP EVRM. Volgens de kantonrechter was een neerwaartse aanpassing van de huurprijs tegen de wil van de verhuurder een noodzakelijk element van regelgeving waarbij de huurprijzen worden gereguleerd. Een dergelijke maatregel diende volgens de kantonrechter echter niet in strijd te zijn met het

¹²¹ EHRM 9 december 1994, application no. 13092/87 en 13984/88 (The Holy Monasteries/Griekenland).

¹²² EHRM 19 juni 2001, application no. 34049/96, paragraaf 72 (Zwierzynski/Polen).

¹²³ EHRM 2 juli 2013, ECLI:CE:ECHR:2013:0702DEC002712611 (Nobel e.a./Nederland).

¹²⁴ EHRM 19 juni 2006, application no. 35014/97 (Hutten-Czapska/Polen).

¹²⁵ Barkhuysen & Van Emmerik & Hielkema 2008.

¹²⁶ Rechtbank Amsterdam, 19 januari 2010, ECLI:NL:RBAMS:2010:BP5543.

rechtszekerheidsbeginsel en diende een evenredige afweging te waarborgen tussen het algemeen belang en de belangen van de verhuurder. Zo mocht verhuurder er destijds op vertrouwen dat hij wat betreft zijn bedrijfsvoering en de aankoopprijs van de gehuurde woonruimte rekening heeft kunnen houden met de dan geldende huurprijs. Het gedurende de looptijd van de huurovereenkomst naar beneden bijstellen van de huurprijs, achtte de kantonrechter in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Bovendien oordeelde de kantonrechter dat verhuurder door artikel 7:254 BW onevenredig wordt getroffen, gelet op de afweging tussen het algemeen belang bij het behoud van betaalbare huurwoningen enerzijds, en zijn gerechtvaardigd belang om het pand te exploiteren overeenkomstig de verwachtingen die hij ten tijde van de aankoop had, anderzijds. Er is vervolgens hoger beroep en cassatie ingesteld. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de kantonrechter met zijn vonnis niet buiten het toepassingsgebied van de huurprijsbepalingen was getreden en heeft het vonnis van de kantonrechter uit 2010 bekrachtigd.¹²⁷

Het EHRM heeft in 2013 in de zaak Nobel e.a./Nederland geoordeeld dat het enkele feit dat met de huuropbrengst de exploitatiekosten niet kunnen worden gedekt, er nog niet voor zorgt dat verhuurder succesvol een beroep kan doen op een ongeoorloofde inbreuk op artikel 1 EP EVRM.¹²⁸ Ook relevant in deze context was dat de verhuurder in deze casus zonder dwang van de overheid, dus uit vrije wil, het complex in verhuurde staat had aangekocht en in de aankoopprijs rekening had kunnen houden met de wettelijke huur(prijs)beperkingen. Verhuurder wist (of had kunnen weten) ten tijde van het maken van de investeringsbeslissing welke wettelijke huurregels op het complex van toepassing waren. Het EHRM wijst de klacht dan ook af.

En deze redenering volgt de Hoge Raad ook in de daaropvolgende uitspraken waarin een verhuurder van woonruimte in het toen geldende sociale huursegment een beroep doet op een ongeoorloofde inbreuk op het ongestoorde eigendomsrecht.¹²⁹ Zo heeft de Hoge Raad in 2018 uitspraak gedaan over de vraag of artikel 1 EP EVRM wordt geschonden toen verhuurders van sociale huurwoningen als gevolg van de alsdan geldende huurwetgeving (met huurprijsbeheersing, huurbescherming, de Huisvestingswet etc.) geen redelijk winst dan wel minimale winst konden behalen.¹³⁰ Er werd door de eiser betoogd dat de fair balance ontbrak nu de Nederlandse regelgeving voor sociale huurwoningen ervoor zorgt dat verhuurders te maken hebben met verlies en/of het ontbreken van maken van minimale winst. De Hoge Raad ziet dat anders. Ook hier wordt verwezen naar de Nobel-uitspraak - het enkele feit dat met de huuropbrengst de exploitatiekosten niet kunnen worden gedekt, zorgt er nog niet voor dat verhuurder succesvol een beroep kan doen op inbreuk op artikel 1 EP EVRM. Zeker niet als de verhuurder uit eigen beweging tot verhuur is overgegaan. Daar komt bij dat in appel al was geoordeeld de eisers onvoldoende aannemelijk hadden gemaakt dat zij met de verhuur in de sociale sector verlies leden. Daarnaast hadden de verhuurders, net als in de Nobel-zaak, zich bij het verwerven van het eigendom van de huurwoningen bewust moeten zijn van de reeds geldende huurwetgeving en de wettelijke beperkingen daarvan.¹³¹ De Hoge Raad oordeelt vervolgens dat uit EHRM-jurisprudentie niet kan worden geconcludeerd dat de Nederlandse wetgever in algemene zin geen fair balance heeft gevonden tussen de door haar gestelde doelen en de belangen van de particuliere verhuurders in het geding.¹³²

Met deze uitspraak kan volgens Huydecoper aldus worden geconcludeerd dat het niet gaat lukken om voor recht te laten verklaren dat de huur(prijs)regeling structureel botst met het recht op ongestoord eigendom, individuele uitzonderingen daargelaten.¹³³ Maar de uitspraak was voor de invoering van de recent ingevoerde huurwetgeving. Daarover in hoofdstuk 5 een uitgebreide analyse.

¹²⁷ HR 14 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ5666 (Pinkaers/Van Gelderen c.s.).

¹²⁸ EHRM 2 juli 2013, ECLI:CE:ECHR:2013:0702DEC002712611 (Nobel e.a./Nederland).

¹²⁹ HR 4 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:826.

¹³⁰ HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109.

¹³¹ EHRM 30 juli 2015, application no. 1046/12 (Zammit en Attard Cassar/Malta).

¹³² HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109, r.o. 3.6.3.

¹³³ Huydecoper 2018, nr. 12.

In een recente bodemzaak van begin 2025 werd aan de Rechtbank in Den Haag gevraagd of de Staat onrechtmatig heeft gehandeld jegens eisers door het invoeren van punten op grond van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem en de correctie met een WOZ-cap in 2022.¹³⁴ Deze WOZ-cap gold tussen 2022 en 2024 en regelde dat de punten op grond van de WOZ-waarde nog maar voor maximaal één derde mochten meetellen in de puntenwaardering. Dit betreft niet de WOZ-cap die is ingevoerd bij de Wet betaalbare huur. Met de invoering van de Wet betaalbare huur is de WOZ-cap afgetopt met als gevolg dat als een huurwoning uit het hoogsegment terugvalt naar het middensegment, het WWS-puntenaantal wordt gemaximeerd op 186. In het vonnis geeft de Rechtbank een uitgebreide toelichting op toetsing aan artikel 1 EP EVRM, in lijn met de hierboven behandelde uitspraken. Ook in deze casus hebben eisers (vooralsnog) niet voldoende kunnen onderbouwen, met concrete feiten en omstandigheden, dat het invoeren van de WOZ-punten en de WOZ-cap voor hen een onevenredige last opleverde.¹³⁵ Daarnaast waren verhuurders ten tijde van het verwerven van de huurwoningen op de hoogte van het destijds geldende sociale huursegment en de regelgeving. De vorderingen van de eisers werden, in lijn met de heersende jurisprudentie, aldus afgewezen.

3.6 Afronding

In het derde hoofdstuk staat het beginsel van ongestoord eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM centraal. Na een korte inleiding op het EVRM en de werking daarvan in de Nederlandse rechtsorde worden de verschillende aspecten van artikel 1 EP EVRM nader toegelicht met een doorkijkje naar enkele relevante uitspraken met betrekking tot artikel 1 EP EVRM en het huurrecht.

Voor de toetsing aan artikel 1 EP EVRM zijn de volgende vragen van belang:

1. Berust de inbreuk op een voldoende wettelijke grondslag?
2. Dient de inbreuk een gerechtvaardigd algemeen belang?
3. Is er een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inbreuk wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt?

Relevante elementen uit de jurisprudentie zijn dat volgens het EHRM het recht op eigendom bij verhuur ook een minimaal recht op rendement omvat en dat een structureel verlieslatende businesscase kan bijdragen aan schending van het ongestoorde eigendomsrecht. Voornoemde vragen en elementen uit de jurisprudentie worden in hoofdstuk 5 toegepast op de recent ingevoerde huurwetgeving. Maar eerst wordt nader ingegaan op de enquêteresultaten in het volgende hoofdstuk.

¹³⁴ Rb. Den Haag 19 februari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:2062.

¹³⁵ Rb. Den Haag 19 februari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:2062., r.o. 5.51.

4. Impact voor verhuurders (enquête)

4.1 Inleiding

De volgende stap in het onderzoek is het in kaart brengen van de impact van de recent ingevoerde huurwetgeving op verhuurders. Aan de hand van een enquête wordt inzichtelijk gemaakt wat in de praktijk de effecten zijn van de maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving voor professionele verhuurders van woonruimte en welke conclusie daaraan kunnen worden verbonden. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op welke wijze het onderzoek is opgebouwd en welke methodologie is toegepast. De resultaten van de enquête staan weergegeven en toegelicht in paragraaf 4.3.

4.2 Methodologie

Het onderzoek in deze masterscriptie betreft voornamelijk een exploratief/beoordelend onderzoek aangevuld met de kwalitatieve onderzoeksmethode van een (geringe) enquête onder professionals werkzaam bij professionele verhuurders. De bestudering (van de totstandkoming) van de huidige wet- en regelgeving en relevante recente uitspraken op het gebied van huurrecht woonruimte voor het midden- en hoogsegment en het Europese recht met betrekking tot artikel 1 EP EVRM vormt de solide theoretische basis van het onderzoek en is uitvoerig aan bod gekomen in de hoofdstukken 2 en 3.

De maatregelen van de recent ingevoerde huurwetgeving hebben gevolgen voor de businesscase van professionele verhuurders. Interessant is om, nu de wetten een tijdje in werking zijn, de effecten verder inzichtelijker te maken. Er is gekozen om de maatregelen ook af te zetten tegen de investeringsbereidheid aangezien twee pijlers van de Wet betaalbare huur zien op het realiseren van een voldoende omvangrijk middensegment en het op peil houden van de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije huursector. Het inzicht in de mate waarin bepaalde huurrechtelijke maatregelen invloed hebben, kan vervolgens worden toegepast bij (de onderbouwing van) de beantwoording van de hoofdvraag of met deze maatregelen, cumulatief, een ongeoorloofde inbreuk wordt gemaakt op het ongestoorde eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM.

Doelgroep en vraagstelling enquête

Zoals toegelicht in paragraaf 1.6 zijn voor de enquête professionals benaderd die werkzaam zijn bij institutionele beleggers, particuliere beleggers en woningcorporaties. Tevens was de enquête anoniem. Er is een selectie gemaakt met betrekking tot de uit te vragen maatregelen. Alle maatregelen verwerken in de enquête leverde namelijk een vrij langdradig vragenlijst op, wat zou kunnen leiden tot een minder bruikbaar resultaat en mogelijk minder respons. Daarnaast hebben niet alle maatregelen invloed op de businesscase van een verhuurder. Om de enquête effectief en beheersbaar te houden, is ervoor gekozen om de maatregelen uit te vragen waarvan aannemelijk is dat zij het meeste effect zullen hebben op de bedrijfsvoering en de investeringsbereidheid van de verhuurder. De enquête is vooraf getest, wat heeft geleid tot enkele tekstuele verbeteringen.

Voorafgaand aan de enquête zijn de deelnemers geïnformeerd over onder andere het doel van de enquête, de context waarin de enquête dient te worden geplaatst en de duur van de enquête.¹³⁶ De enquête start met vier algemene vragen over het type verhuurder en de omvang van de portefeuille. Vervolgens worden dertien maatregelen kort toegelicht waarbij de respondent per maatregel telkens drie dezelfde vragen dient te beantwoorden. Dit zijn twee gesloten vragen met meerkeuze antwoorden en één (optionele) open vraag om de respondent de mogelijkheid te geven een nadere toelichting te geven. De antwoordmogelijkheden zijn bij elke vraag gelijklopend voor consequentie. Er is een antwoordschaal opgenomen voor meting van de invloed van de maatregel op de investeringsbereidheid.¹³⁷ De enquête sluit af met de slotvraag om de twee (van de

¹³⁶ Clark e.a. 2021, p. 123.

¹³⁷ Baarda e.a. 2017, p. 249.

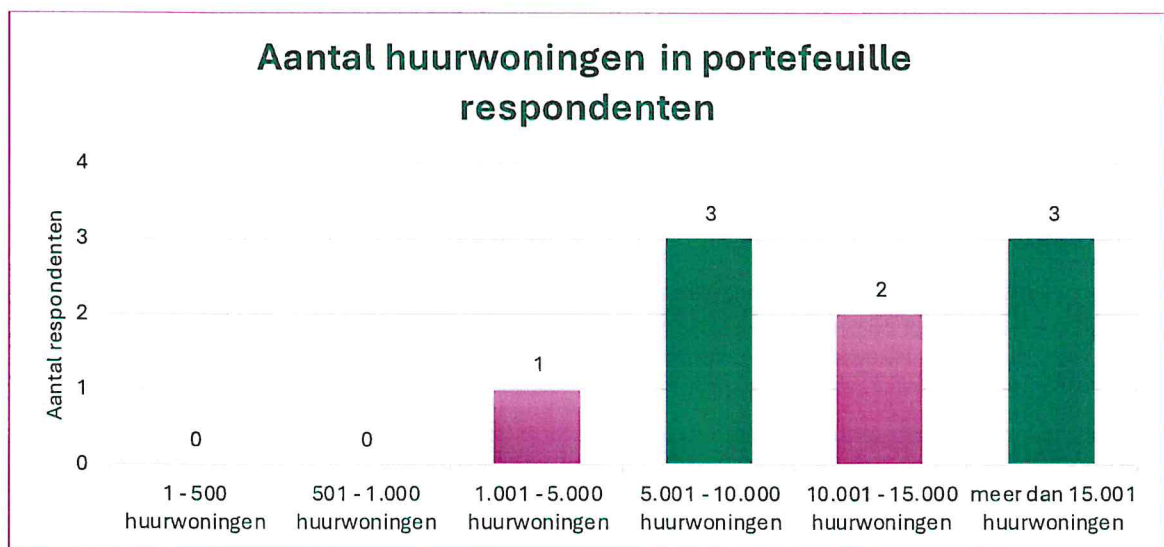
dertien uitgevraagde) maatregelen aan te kruisen die het meest negatieve effect hebben op de businesscase. Het programma Lime Survey is gehanteerd voor de enquête.

4.3 Resultaten enquête

4.3.1 Respondenten

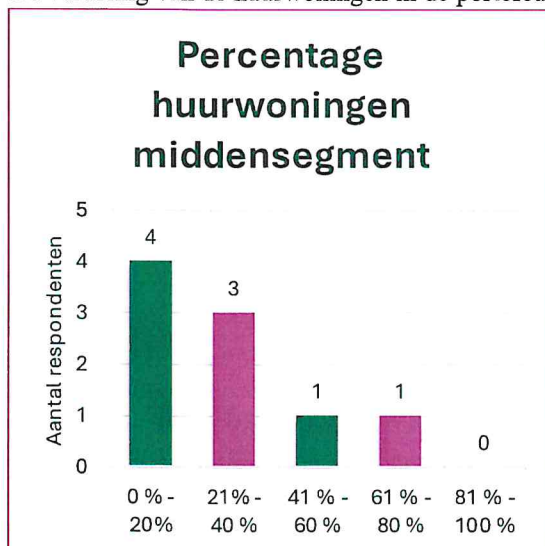
In totaal hebben dertien respondenten gereageerd op de uitnodiging om medewerking te verlenen aan de enquête. Hiervan hebben negen respondenten de enquête volledig ingevuld. De antwoorden van de vier respondenten die de enquête niet volledig hebben kunnen afronden, zijn in deze hoofdstuk niet meegenomen. De reden waarom deze respondenten de vragenlijst niet hebben voltooid is onbekend.

Van de negen respondenten zijn vier werkzaam bij een institutionele belegger, vier bij een woningcorporatie en één bij een particuliere belegger. Het overzicht van het aantal huurwoningen dat in eigendom/beheer zijn bij de verhuurders waar de negen respondenten werkzaam zijn, is als volgt:

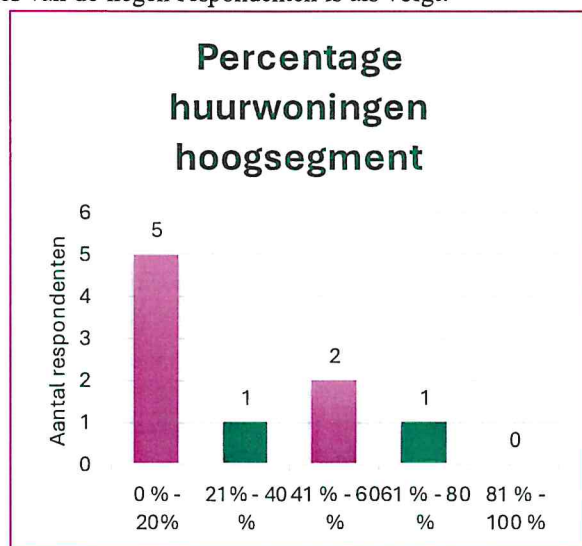


Figuur 1 – Aantal huurwoningen van de negen respondenten

De verdeling van de huurwoningen in de portefeuilles van de negen respondenten is als volgt:



Figuur 2 – Percentage huurwoningen in middensegment



Figuur 3 – Percentage huurwoningen in hoogsegment

4.3.2 De belangrijkste maatregel uit de Wet vaste huurcontracten

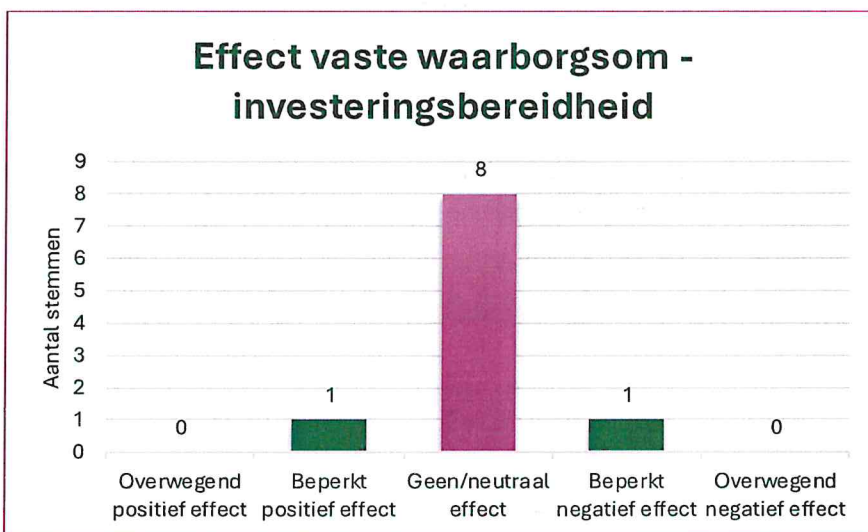
Elke respondent heeft aangegeven dat de maatregel waarbij vanaf 1 juli 2024 de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd (dus vaste huurovereenkomsten zonder einddatum) weer de norm worden geen noemenswaardig effect heeft en geen invloed heeft op de investeringsbereidheid.

Uit de toelichtingen op de antwoorden van de respondenten is op te maken dat dit vooral komt omdat de verhuurders een duidelijke focus hebben op huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en geen tijdelijke huurovereenkomsten worden overeenkomen. Huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zijn al de norm bij de respondenten. Wel wordt door twee respondenten de kanttekening geplaatst dat tijdelijke huurovereenkomsten nog wel wenselijk kunnen zijn onder bepaalde omstandigheden zoals bij sloop/nieuwbouw, renovatie en/of transformatie.

4.3.3 De zes belangrijkste maatregelen uit de Wet goed verhuurderschap

Waarborgsom

Met betrekking tot de maatregel dat de maximale hoogte van een waarborgsom bij verhuur woonruimte is vastgesteld op tweemaal de huurprijs, zijn er volgens zeven respondenten geen gevolgen, één heeft aangegeven dat deze maatregel voor meer duidelijkheid zorgt en één respondent gaf aan dat er juist meer onduidelijkheid is door deze maatregel. Het effect van deze maatregel op de investeringsbereidheid is volgens de respondenten overwegend neutraal:

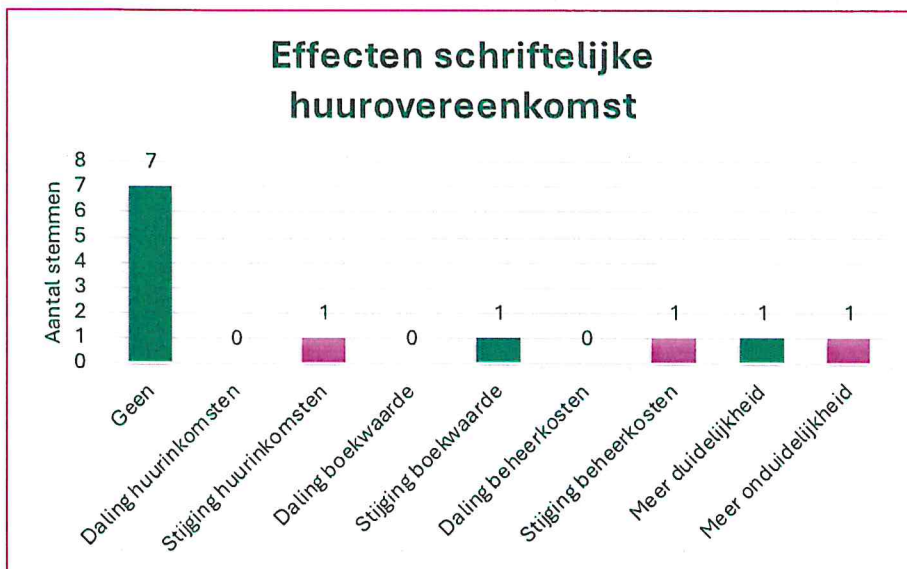


Figuur 4 – Effect van vaste waarborgsom op investeringsbereidheid

Hierbij valt het op dat één respondent twee antwoorden heeft doorgegeven. Zeven respondenten hebben een nadere toelichting op deze uitslag ingestuurd. Bij sommige verhuurders wordt bijvoorbeeld geen waarborgsom gevraagd dus het instellen van een maximale hoogte heeft geen effect. Ook werd aangegeven dat al standaard een waarborgsom ter hoogte van twee maanden huur wordt toegepast of dat het verschil tussen twee of drie maanden waarborgsom te verwaarlozen wordt geacht.

Huurovereenkomst schriftelijk overeenkomen

De ingevoerde regel dat de huurovereenkomst op schrift gesteld dient te worden, leidt volgens de respondenten onder andere tot stijging van de huurinkomsten, stijging van de boekwaarde en stijging van de beheerkosten. Goed om te vermelden is dat meerdere antwoorden konden worden aangevinkt, aangezien een maatregel meerdere effecten kan hebben.

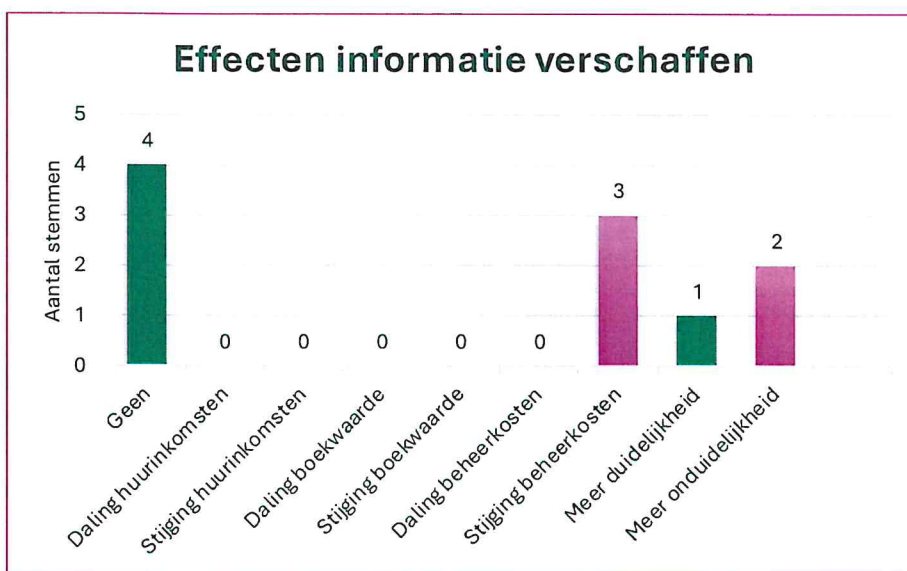


Figuur 5 – Effecten van schriftelijke huurovereenkomst

Uit de enquêteresultaten komt naar voren dat volgens de respondenten het effect van deze maatregel op de investeringsbereidheid neutraal is. De vijf respondenten die bij deze maatregel een nadere duiding hebben gegeven, geven unaniem aan dat uitsluitend wordt gewerkt met een schriftelijke huurovereenkomst voor woonruimte.

Informatie verstrekken

Een verhuurder heeft de verplichting om op een duidelijke en begrijpelijke wijze informatie aan de huurder te verstrekken. De effecten daarvan zijn volgens de respondenten als volgt:



Figuur 6 – Effecten van verplichting tot verstrekken informatie door verhuurder

Uit de enquêteresultaten komt naar voren dat volgens de respondenten het effect van deze maatregel op de investeringsbereidheid overwegend neutraal is.

Uit de toelichtingen van negen respondenten volgt onder andere dat deze maatregel een toename van de regeldruk en een stijging van de beheerkosten met zich mee zal brengen. Ook wordt aangegeven dat deze

maatregel zal leiden tot meer verzoeken van informatie en inspraak van huurders(verenigingen), wat extra werk zal opleveren voor de beheerders en de vastgoedmanagers. Voor een deel van de respondenten was het uitvoerig informeren van de huurder al onderdeel van de gebruikelijke processen.

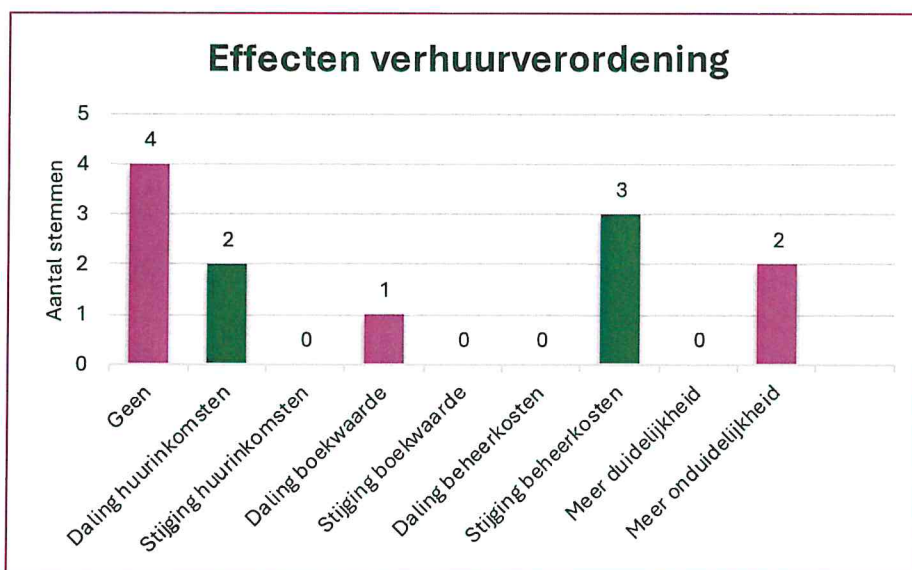
Onthouden van intimidatie

In de Wet goed verhuurderschap is opgenomen dat een verhuurder zich zal onthouden van iedere vorm van intimidatie. Alle respondenten hebben geantwoord dat dit geen bijzonder effect heeft voor hen en ook geen gevolgen heeft voor hun investeringsbereidheid.

Niet geheel verrassend dat uit de vier ingezonden toelichtingen op deze maatregel als gemene deler naar voren komt dat intimidatie niet thuishoort bij professionele verhuurders.

Verhuurverordening

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om een verhuurverordening met daarbij een vergunningplicht in te voeren voor bepaalde categorieën woonruimten in aangewezen wijken. Het college van burgemeester en wethouders kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de verhuurvergunning zoals een maximale huurprijs en een verplicht onderhoudsplan voor het gehuurde. Deze maatregel heeft volgens de respondenten de volgende gevolgen:



Figuur 7 – Effecten van mogelijke verhuurverordening voor verhuurder

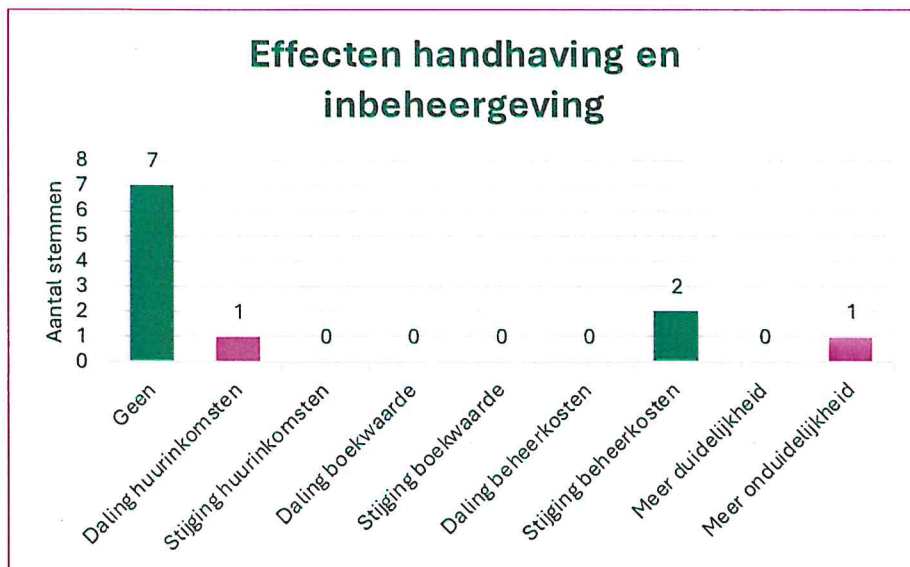
Qua effecten op de investeringsbereidheid gaven vier respondenten aan dat dit geen effect heeft en de andere vijf gaven aan dat deze maatregel een beperkt negatief effect heeft.

Uit de zeven toelichtingen valt op te maken dat deze maatregel als extra last qua administratieve handelingen en ongewenste regeldruk wordt ervaren. Daarnaast wordt toegelicht dat extra lokale maatregelen kunnen zorgen voor onduidelijkheid.

Handhaving en inbeheergeving

Bij overtreding van de Wet goed verhuurderschap wordt eerst een waarschuwing aan een verhuurder gegeven. Als daaraan geen gehoor wordt gegeven, volgt een bestuurlijke boete met vermelding van de naam van verhuurder op de website van de gemeente. In het uiterste geval, als een verhuurder meerdere malen in strijd handelt met de regels van goed verhuurderschap, kan het college de verhuurder verplichten om het

gehuurde in beheer te geven aan een externe beheerder. Uit de enquêteresultaten komt naar voren dat dit de volgende effecten heeft volgens de respondenten:



Figuur 8 – Effecten van de handhaving en inbeheergeving voor verhuurder

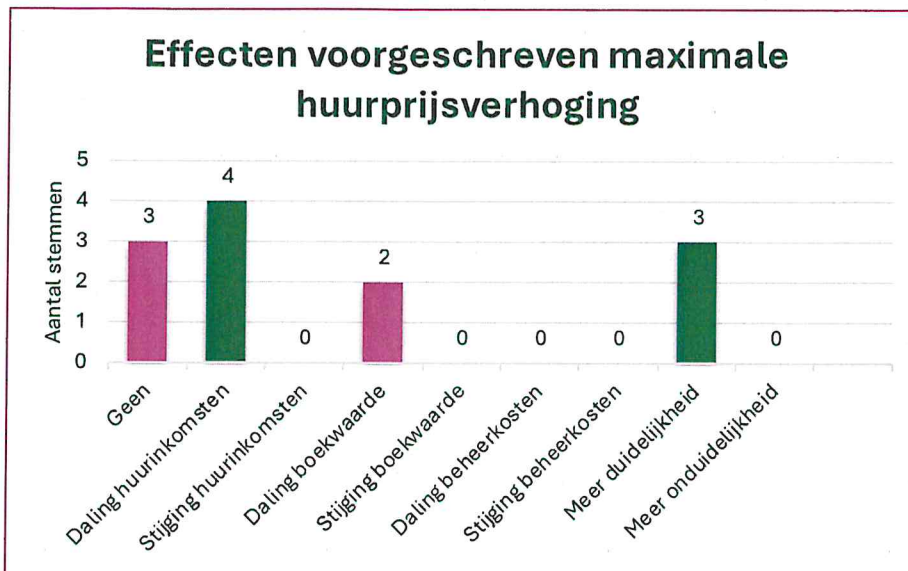
Qua effect op de investeringsbereidheid geeft één respondent aan dat dit een overwegend negatief effect zal hebben, de overige respondenten geven aan dat dit geen effect zal hebben.

Op deze maatregel zijn twee aanvullende toelichtingen binnengekomen. Beiden komen erop neer dat de professionele verhuurder niet in strijd met de regels van de gemeenteraad dient te handelen, een langdurige relatie met de gemeente dient op te bouwen/onderhouden en goed verhuurderschap hoog in het vaandel dient te hebben. De kans op een boete zou daarmee nihil zijn.

4.3.4 De drie belangrijkste maatregelen uit de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten

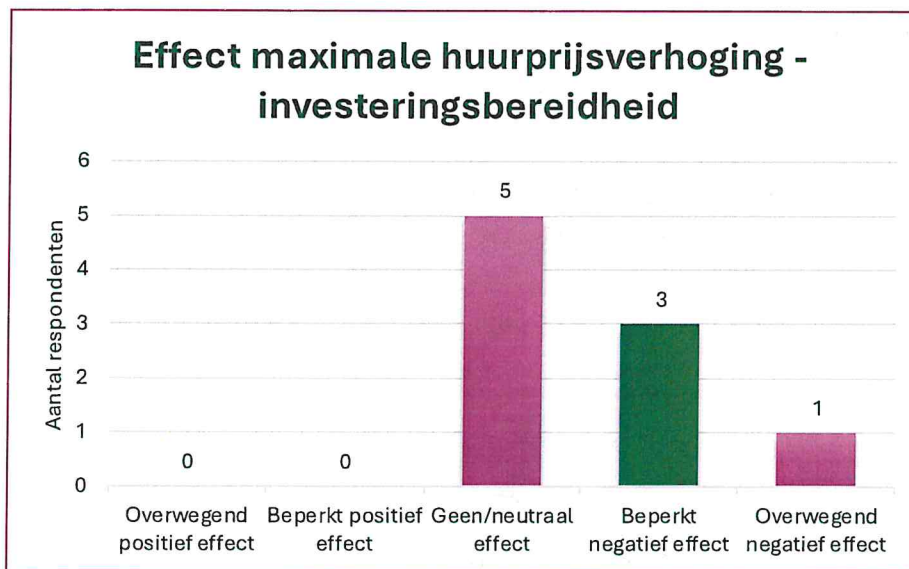
Voorgeschreven maximale huurprijsverhoging

In de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten is bepaald dat van de wet afwijkende contractuele regelingen nietig zijn voor zover deze leiden tot een hogere huurprijsverhoging dan het wettelijk maximum.



Figuur 9 – Effecten van maximale huurprijsverhoging hoogsegment

Ter zake van de effecten op de investeringsbereidheid, zijn de resultaten van de enquête als volgt:



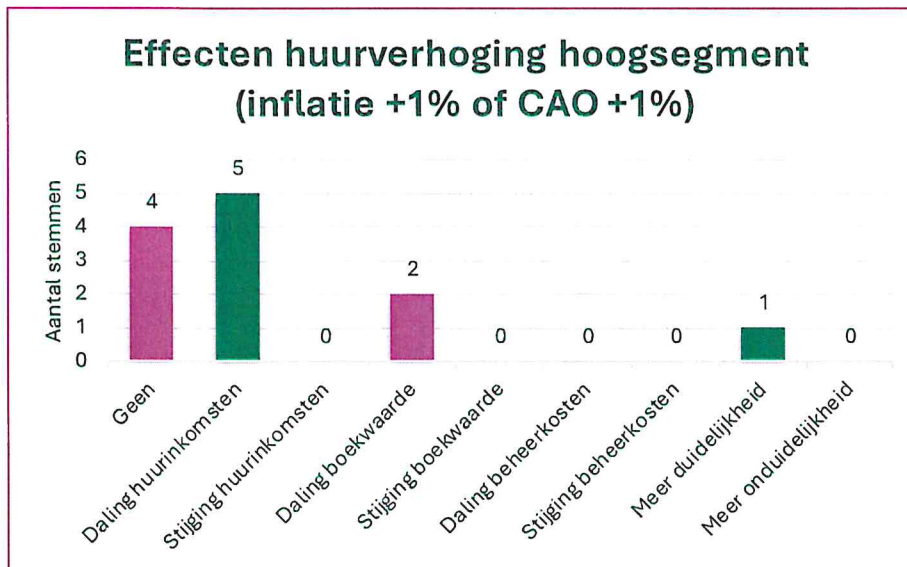
Figuur 10 – Effect van maximale huurprijsverhoging op investeringsbereidheid

Uit de zeven ingediende toelichtingen valt op te maken dat deze maatregel in zijn algemeenheid zorgt voor meer onzekerheid en minder bewegingsruimte omdat dit de “vrije” huursector minder vrij maakt, ondanks dat volgens de respondent de financiële gevolgen van de maatregel gering zijn. Een andere respondent geeft te kennen dat de beperking van de huurverhoging voor niet-DAEB woningen enig negatief effect kan hebben op de marktwaarde en ook mogelijk een licht negatief effect op toekomstige huurinkomsten.

Deze beperking van de vrije marktwerking raakt volgens een respondent direct de rendementen en daarmee de investeringsbereidheid. Het zou ook in theorie scheefwonen in de hand werken. Tot slot geeft één respondent in de toelichting aan dat deze maatregel zorgt voor een duidelijke lijn omdat niet alle huurovereenkomsten dezelfde bepalingen hadden omtrent huurverhogingen.

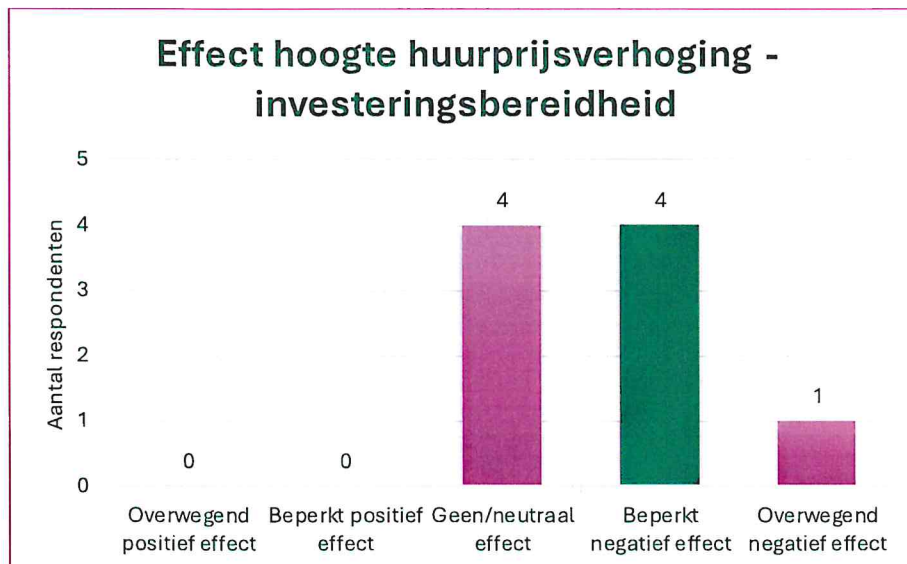
Vastgesteld percentage

Voor het hooghuursegment is thans een huurverhoging van maximaal inflatie+1% óf CAO-loonontwikkeling +1% van toepassing. Het laagste percentage geldt en de wetgever maakt jaarlijks het percentage bekend.



Figuur 11 – Effecten van huurverhoging hoogsegment

De investeringsbereidheid naar aanleiding van deze maatregel is als volgt:



Figuur 12 – Effect van hoogte van de maximale huurprijsverhoging op investeringsbereidheid

Uit de zes ingezonden toelichtingen komt naar voren dat huurverhoging van de maximaal inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling +1% in twee gevallen minder is dan wat bij deze verhuurders gemiddeld al werd verhoogd. Volgens een andere respondent onderstreept deze maatregel het politieke risico en heeft deze maatregel op de lange termijn een negatief effect op de huurinkomsten. Tot slot wordt gereageerd dat deze maatregel de marktwerking beperkt en het voorkomt het meegroeien van de contracturen met de markthuurontwikkeling.

Verjaringstermijn invordering huurverhoging ingekort

Per 1 juli 2024 is de verjaringstermijn voor het invorderen van een huurverhoging ingekort van vijf jaar naar twee jaar. Mocht een verhuurder per ongeluk jarenlang vergeten de huurprijs te verhogen, dan kan slechts de huurverhoging tot twee jaar terug worden gevorderd. Deze maatregel heeft volgende respondenten overwegend geen effect.

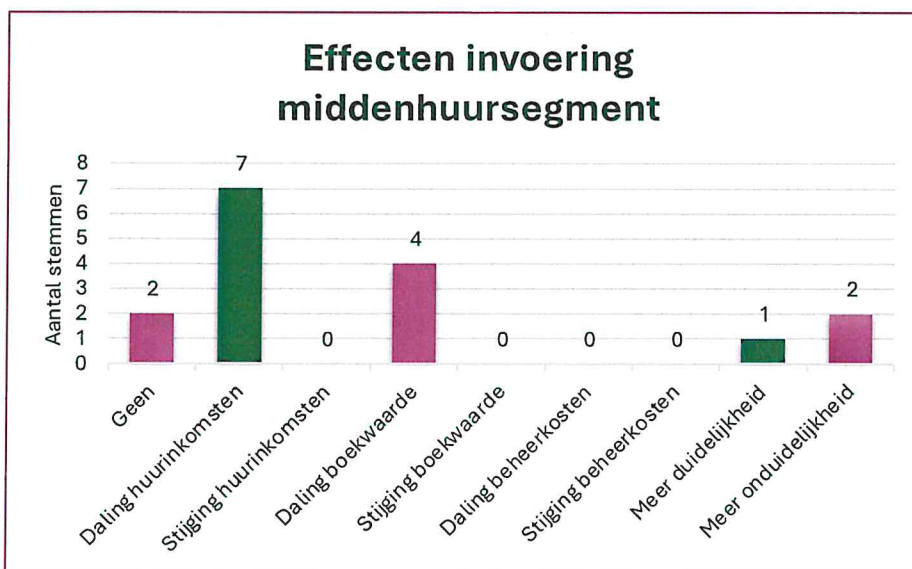
Qua effect op de investeringsbereidheid geeft één respondent aan dat dit een beperkt negatief effect zal hebben, de overige respondenten geven aan dat dit geen effect zal hebben.

Uit alle vier de toelichtingen van de respondenten is op te maken dat huurprijsverhogingen in de praktijk niet worden vergeten bij professionele partijen en dat aldus geen gebruik wordt gemaakt van huurverhogingen met terugwerkende kracht.

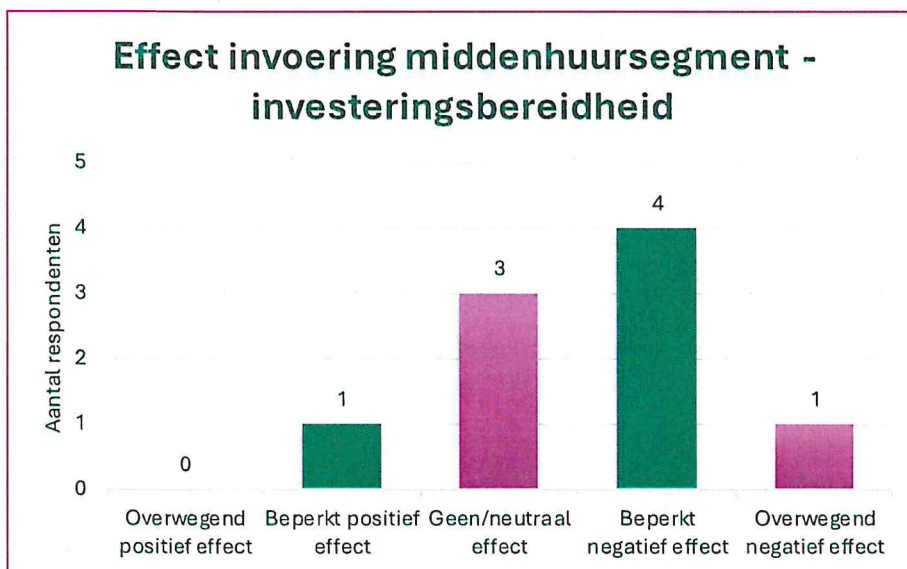
4.3.5 De drie belangrijkste maatregelen uit de Wet betaalbare huur

Invoering middensegment

Met invoering van de Wet betaalbare huur is een nieuw huursegment gecreëerd: het middensegment met een huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 (anno 2025). Deze huurwoningen vielen voorheen in de geliberaliseerde huursector zonder gereguleerde huren. De effecten 'daling huurinkomsten' en 'daling boekwaarde' worden het vaakst genoemd als effecten, zie het figuur hieronder.



Figuur 13 – Effecten van invoering middenhuursegment

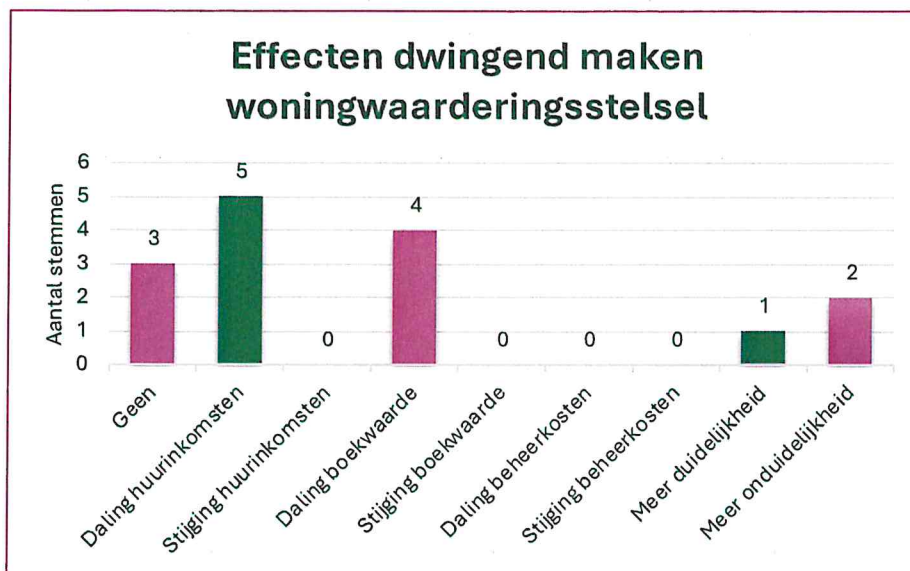


Figuur 14 – Effect van invoeren nieuwe middenhuursegment op investeringsbereidheid

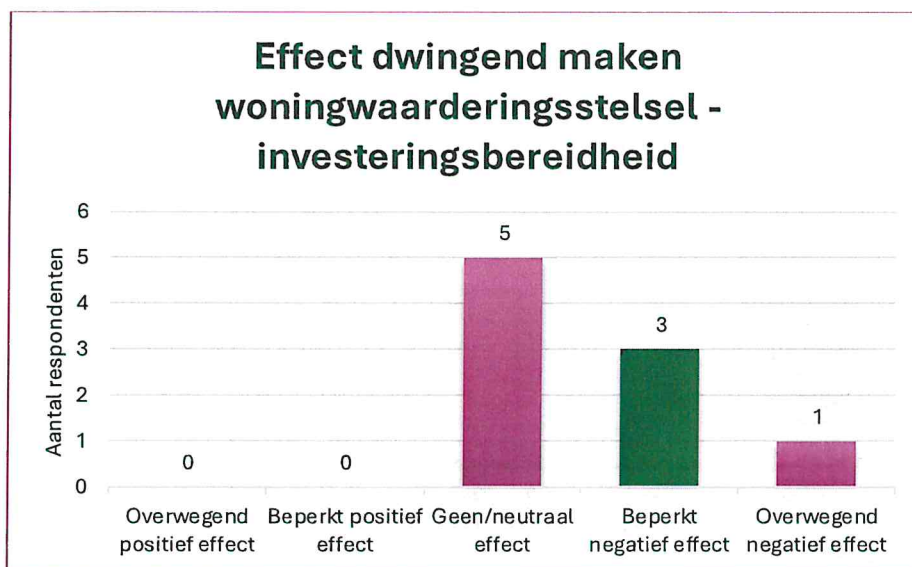
Op deze maatregel zijn zeven verduidelijkingen ingestuurd. Zo zorgt deze maatregel volgens één respondent ervoor dat sommige nieuwbouwwontwikkelingen moeilijk of niet haalbaar zijn geworden door de lagere huurprijzen. Een andere respondent reageert dat bij hen de markthuurprijzen niet veel hoger liggen dan de huur die correspondeert met middeldure huurprijzen conform WWS-punten. Daarnaast wordt als belangrijkste negatieve effect de onzekerheid aangestipt over hoe de politiek in de toekomst om zal gaan met het nieuwe middenhuursegment; blijft het wel bij deze inperkingen? Voor een respondent die zelden doorverhuurt heeft deze maatregel weinig effect. Daarnaast wordt in de toelichting benadrukt dat deze maatregel van verdere regulering en beperking van de marktwerking negatief doorwerkt in de marktwaarde van de portefeuille. Vermindering in flexibiliteit en zeggenschap beperkt de waarde. Een andere respondent, werkzaam bij een woningcorporatie, heeft als toelichting gegeven dat zij voor enkele huurwoningen reeds de huurprijs soms met een flink bedrag hebben verlaagd. Ook om hun doel te kunnen behalen om middenhuurwoningen aan huurders met een middenhuurinkomen te kunnen aanbieden. Veel van deze woningen hebben genoeg WWS-punten om te kunnen verhuren in de dure vrije sector, maar dat doen zij niet vanwege de maatschappelijke doelstellingen.

Woningwaarderingsstelsel dwingend

Het woningwaarderingsstelsel is dwingend geworden voor verhuur in het middensegment. Dit betekent dat verhuurders bij nieuwe huurovereenkomsten zich aan de maximale huurprijzen dienen te houden die het woningwaarderingsstelsel voorschrijft. Met andere woorden, het woningwaarderingsstelsel bepaalt de maximale huurprijs aan de hand van de kwaliteit van de huurwoning. De effecten hiervan staan weergegeven in de volgende grafiek.



Figuur 15 – Effecten van dwingend maken het woningwaarderingssstelsel



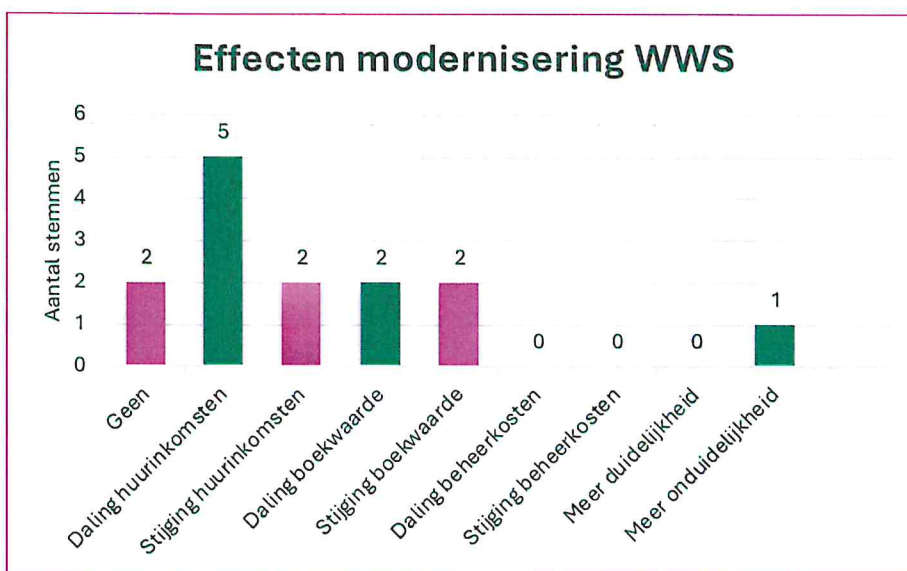
Figuur 16 – Effect van dwingend maken van het woningwaarderingssstelsel op investeringsbereidheid

Met betrekking tot de investeringsbereidheid vinden vijf respondenten dat deze maatregel een neutraal effect heeft en de overige vier respondenten hebben “beperkt of overwegend negatief effect” aangevinkt.

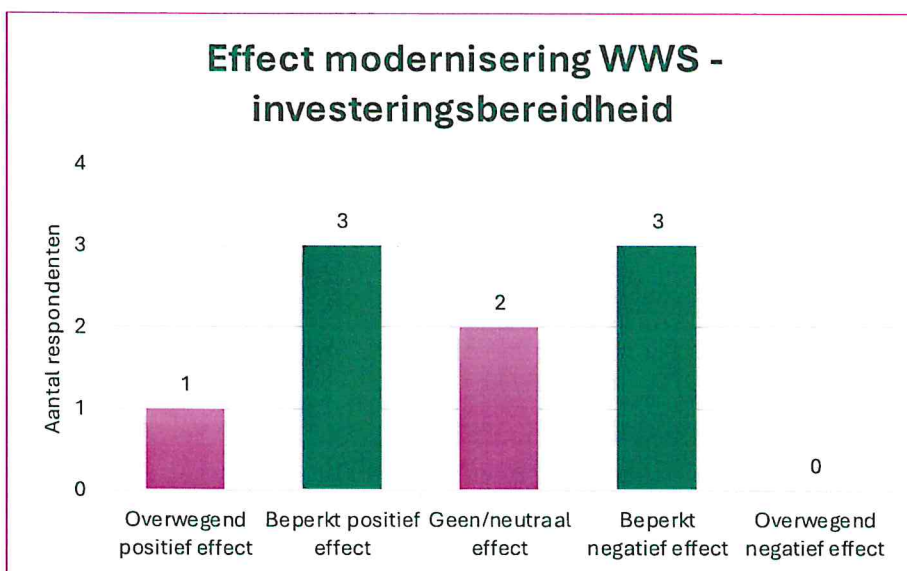
Uit de vijf ingediende toelichtingen op deze maatregel valt op te maken dat onder andere wordt betoogd dat meer regels zorgen voor minder duidelijkheid en dat er een hoger politiek risico geldt bij lager rendement. Daarnaast wordt aangegeven dat huurniveaus niet op de eventuele hogere markthuurniveaus kunnen worden gebracht. Het woningwaarderingssstelsel zorgt voor een cap/begrenzing van de marktpotentie, aldus één van de respondenten.

Modernisering woningwaarderingssstelsel

Met de invoering van de Wet betaalbare huur is ook het woningwaarderingssstelsel gemoderniseerd, geobjectiveerd en vereenvoudigd. Welke elementen zijn onder andere aangepast? Sinds 1 juli 2024 wordt aan energielabels zoals A of hoger een zwaardere weging toegekend en leiden slechtere energielabels zoals E, F en G tot minpunten. Op de effecten van deze maatregelen is verdeeld gereageerd door de respondenten:



Figuur 17 – Effecten van modernisering van het woningwaarderingsstelsel



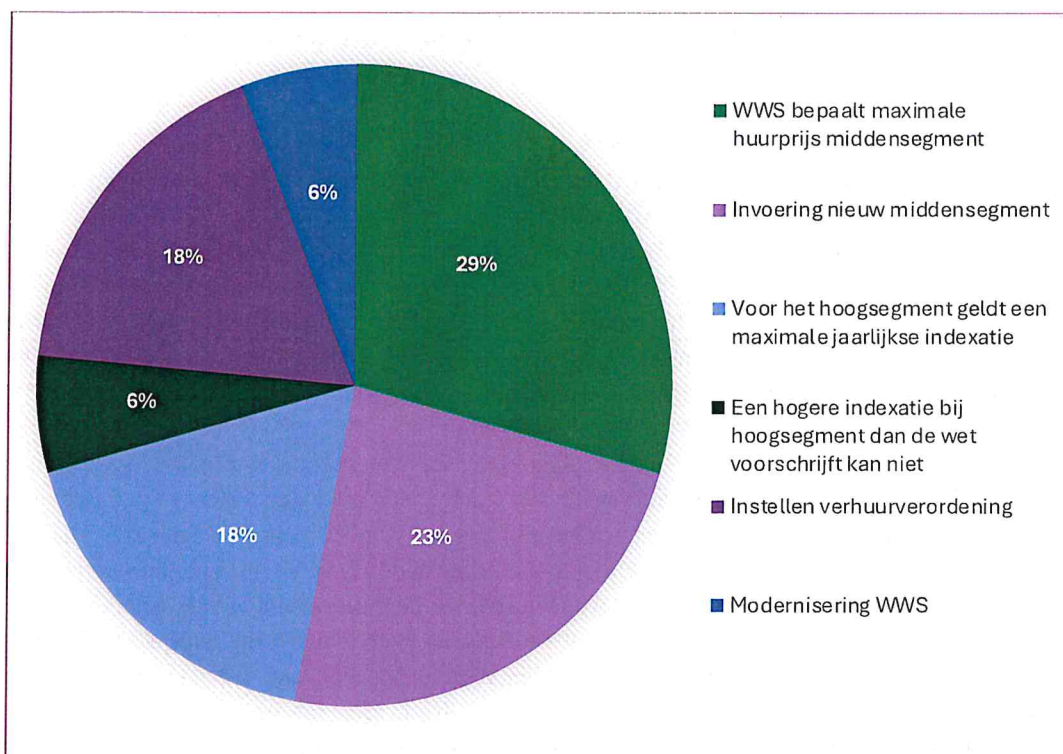
Figuur 18 – Effect van modernisering het woningwaarderingsstelsel op investeringsbereidheid

Qua effecten op de investeringsbereidheid is gespreid geantwoord. Waarbij voor het eerst is aangegeven door meerdere respondenten dat deze maatregel een positief effect heeft op de investeringsbereidheid.

Op deze maatregel zijn zes toelichtingen ingestuurd. Variërend van één respondent die zich zorgen maakt over de afdwingbaarheid van verduurzaming (hebben huurders belang bij een lagere huurprijs of bij een duurzamere huurwoning?) tot aan een respondent die betoogt dat de pluspunten voor de groenere hogere labels zorgen voor een grotere huursprong en daarmee een verbetering van de businesscase. Dit terwijl ook werd ingezonden dat als een verhuurder geen mogelijkheid heeft tot verduurzaming, huurwoningen met een slechter energielabel een terugval zullen hebben in de huurprijzen bij mutatie. Voor de woningcorporaties zijn er reeds verplichtingen om te verduurzamen en ten behoeve daarvan dienen de slechtere energielabels E, F en G te worden uitgefaseerd.

4.3.6 Slotvraag

Tot slot werd deze vraag gesteld: welke twee maatregelen hebben het meeste negatieve effect op uw businesscase?



Figuur 19 – Taartdiagram met maatregelen met het meest negatief effect op businesscase van de negen respondenten

Uit bovenstaande taartdiagram volgt dat volgens de respondenten de maatregel dat het aantal WWS-punten de maximale huurprijs bepaalt het meest negatieve effect heeft op de businesscase, met 5 stemmen. Op de voet gevolgd door het invoeren van het nieuwe middenhuursegment (4 stemmen), de beperking dat in het hoogsegment enkel mag worden geïndexeerd conform de wettelijke norm (3 stemmen) en het invoeren van een vergunningplicht door de gemeente (3 stemmen). Als laatste twee maatregelen (met elk 1 stem) worden de modernisering van het woningwaarderingsstelsel genoemd en een hogere indexatie dan de wet voorschrijft bij het hoogsegment. Hierbij dient te worden opgemerkt dat één respondent één antwoord heeft aangevinkt in plaats van twee.

4.4 Afronding

Kijkend naar wat uiteen is gezet in de vorige paragraaf, kunnen de enquêteresultaten als volgt worden samengevat.

Effecten van de maatregelen

Slechts enkele maatregelen lijken volgens de respondenten te zorgen voor positieve effecten, zoals meer duidelijkheid, een stijging van de huurinkomsten en/of van de boekwaarde. Bij de maatregelen uit de Wet vaste huurcontracten en Wet goed verhuurderschap werd door de negen respondenten overwegend aangegeven dat zij geen effect hebben. Bij de maatregel van het invoeren van een verhuurvergunning werd naast 'geen effect' (4 stemmen) ook aangegeven dat deze maatregel kan leiden tot stijging van de beheerkosten, daling huurinkomsten/boekwaarde en meer onduidelijkheid.

Dit terwijl bij de maatregelen uit de Wet betaalbare huur en Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten de keuze voor 'geen effect', op de maatregel van inkorting

verjaringstermijn na, niet de overhand had in de enquêteresultaten. Vooral de maatregelen van het creëren van het middensegment, dwingend worden van het woningwaarderingsstelsel en maximale huurprijsindexatie voor het hoogsegment scoren hoog op de negatieve effecten zoals daling van de huurinkomsten en daling van de boekwaarde. Ook werden aan enkele maatregelen, al zij het beperkt, positieve gevolgen gekoppeld zoals stijging boekwaarde en stijging huurinkomsten bij modernisering van het woningwaarderingsstelsel.

Effect van de maatregelen op investeringsbereidheid

Qua investeringsbereidheid is het opvallend dat bijna geen enkele maatregel door de respondenten is aangemerkt als een maatregel met een (overwegend) positief effect op de investeringsbereidheid, op het moderniseren van het woningwaarderingsstelsel na. De maatregelen uit de Wet vaste huurcontracten en de Wet goed verhuurderschap hebben volgens de respondenten een overwegend neutraal effect op hun investeringsbereidheid. De maatregel over het invoeren van een gemeentelijke vergunningsplicht is door vijf respondenten bestempeld met een beperkt negatief effect voor de investeringsbereidheid en de maatregel met betrekking tot handhaving en inbeheergeving met een overwegend negatief effect door één respondent.

Dat ligt anders bij de maatregelen uit de Wet betaalbare huur en Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Bij vijf van de zes maatregelen uit voornoemde wetten is door de respondenten aangegeven dat deze maatregelen een beperkt negatief of overwegend negatief effect heeft op hun bereidheid om te investeren. Bij de maatregelen van maximale huurprijsverhoging voor het hoogsegment en invoering van het middensegment kregen de negatieve effecten de meerderheid van de stemmen.

Bij vier van de zes maatregelen uit de Wet betaalbare huur en Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten was er telkens één respondent die vond dat deze maatregel een overwegend negatief effect heeft op de investeringsbereidheid. De maatregel van modernisering woningwaarderingsstelsel zou van de zes maatregelen het meest positieve effect hebben op de investeringsbereidheid van de respondenten.

Deze lijn is ook terug te zien bij de antwoorden op de laatste enquêtevraag. De maatregelen uit de Wet betaalbare huur komen alle drie voor in de zes maatregelen die volgens de respondenten zijn aan te merken als de maatregelen met het meest negatieve effect op hun businesscase. De overige drie zijn de beperkingen dat er maximale huurindexatie wordt voorgeschreven en de hoogte daarvan voor het hoogsegment uit de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en uit de Wet goed verhuurderschap de maatregel dat de gemeente een vergunningplicht kan opleggen.

De gevolgen van deze maatregelen zijn dat verhuurders van woonruimte worden geconfronteerd met verlagingen van de huurinkomsten en daarmee ook een verlaging van de boekwaarde van het gehuurde object. Deze negatieve gevolgen leiden tot uitponding (meer daarover in het volgende hoofdstuk) en een mogelijke afname van het aantal investeringen in nieuwbouw omdat de rendementseisen niet kunnen worden behaald.

Alhoewel de maatregelen afzonderlijk zijn uitgevraagd voor de effecten, gaat het in deze scriptie om de cumulatie van al deze maatregelen tezamen waarbij de maatregelen uit de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten de meeste (negatieve) effecten lijkt te hebben volgens de negen respondenten.

5. De recent ingevoerde huurwetgeving vs. Artikel 1 EP EVRM

5.1 Inleiding

Zoals uiteengezet in het vierde hoofdstuk, heeft de recent ingevoerde huurwetgeving implicaties voor verhuurders en mogelijk ook op het ongestoorde eigendomsrecht. De vraag die in dit laatste hoofdstuk centraal staat is of er met de opeenstapeling van de recent ingevoerde huurwetgeving sprake is van een ongeoorloofde inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders conform artikel 1 EP EVRM. Zoals geformuleerd in hoofdstuk 3, dienen eerst de twee voorvragen te worden beantwoord waarna de recent ingevoerde huurwetgeving kan worden beoordeeld aan de drie vragen uit het toetsingskader.

Ter verduidelijking: met de recent ingevoerde huurwetgeving worden de vier wetten en de maatregelen uit hoofdstuk 2 bedoeld. Aangezien uit de enquêteresultaten naar voren kwam dat volgens de respondenten de Wet vaste huurcontracten geen noemenswaardig effect heeft en geen invloed heeft op de investeringsbereidheid, wordt in dit hoofdstuk vooral de nadruk gelegd op (de effecten van) de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

5.2 De twee voorvragen bij toetsing aan artikel 1 EP EVRM

Voor een geslaagd beroep is allereerst vereist dat sprake is van eigendom in de zin van artikel 1 EP EVRM. Zoals eerder uiteengezet, wordt in het Europese recht een ruim eigendomsbegrip gehanteerd waarbij de economische waarde centraal staat in de beoordeling van wat als eigendom dient te worden beschouwd. Een juridisch eigenaar van verhuurde (middenhuur)woonruimte wordt als eigenaar in de zin van artikel 1 EP EVRM aangemerkt.¹³⁸ Ook de huurinkomsten en de waarde van de verhuurde woning voor de verhuurder vallen onder de bescherming van artikel 1 EP EVRM.

Ten tweede dient te worden beoordeeld of het gaat om inbreuk op het eigendomsrecht door middel van onteigening of regulering van het eigendom. Regulering is aan de orde wanneer de gebruiksmogelijkheden van eigendom worden ingeperkt, zonder dat het eigendom van de eigenaar volledig wordt ontnomen. Bij de Wet betaalbare huur is geen sprake van onteigening maar wel van regulering van eigendom. Door de wetgever wordt in de memorie van toelichting ook erkend dat verschillende onderdelen van de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap een inmenging kunnen vormen op het eigendomsrecht van verhuurders.¹³⁹ Zo wordt door de wetgever toegelicht dat regulering van de maximale huurprijzen, het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel en het verbreden van toetsingsmogelijkheden voor huurder bij de huurcommissie dienen te worden aangemerkt als inperkingen op het eigendomsrecht. Evenals de regels van goed verhuurderschap, de vergunningplicht, intrekking van de vergunning en de inbeheername uit de Wet goed verhuurderschap. Ook de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten wordt in de memorie van toelichting aangemerkt als regulering van het eigendomsrecht van de verhuurders.¹⁴⁰ Daarnaast heeft het EHRM geoordeeld dat een regeling waarbij een maximale huurprijs wordt voorgeschreven dient te worden aangemerkt als regulering.¹⁴¹

De twee voorvragen bij toetsing aan artikel 1 EP EVRM dienen aldus bevestigend te worden beantwoord.

5.3 De recent ingevoerde huurwetgeving versus het toetsingskader van artikel 1 EP EVRM

Nu het gaat om eigendom en om inmenging in de vorm van regulering van het eigendomsrecht, is het van belang het toetsingskader die het rechtspraak bij dergelijke beoordelingen (en het EHRM met enige

¹³⁸ EHRM 24 juni 1993, application no. 14556/89 (Papamichalopoulos/Griekenland).

¹³⁹ *Kamerstukken II* 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 52 en *Kamerstukken II* 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 46.

¹⁴⁰ *Kamerstukken II* 2023/24, 36 511, nr. 3, p. 6.

¹⁴¹ EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283.

terughoudendheid)¹⁴² hanteert, toe te passen op de recent ingevoerde huurwetgeving. De drie vragen zijn als volgt:

1. Berusten de inbreuken op een voldoende wettelijke grondslag?
2. Dienen de inbreuken een gerechtvaardigd algemeen belang?
3. Is er een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inbreuken wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt?

5.3.1 Berusten de inbreuken op een voldoende wettelijke grondslag?

Bij een inbreuk op het eigendomsrecht dienen de fundamentele beginselen van de nationale rechtsstaat te worden gerespecteerd. Een dergelijke inbreuk moet “lawful” zijn, hetgeen betekent dat het EHRM toetst of de inbreuk *bij wet is voorzien*. De wetgever is op grond van artikel 22 Grondwet in combinatie met artikel 81 Grondwet bevoegd om wetten in te voeren omtrent volkshuisvesting. Aangezien de recent ingevoerde huurwetgeving is neergelegd in wetten in formele zin en in verschillende memories van toelichting nader is beschreven plus (uitvoerig) is toegelicht, is de recent ingevoerde huurwetgeving bij wet voorzien en is er een wettelijke grondslag met een precieze formulering.¹⁴³

Daarnaast toetst het EHRM aan het vereiste van *toegankelijkheid*, een voorwaarde die ook voortvloeit uit het begrip “lawful”. In het geval van de recent ingevoerde huurwetgeving is aan het vereiste van toegankelijkheid voldaan, nu de wetten overeenkomstig de nationale regelgeving zijn gepubliceerd in het Staatsblad en daarmee bekend zijn gemaakt aan het publiek. Tevens zijn de thans geldende wetteksten op diverse wijzen eenvoudig te raadplegen voor eenieder, zoals via www.wetten.overheid.nl. Daarnaast staat er voor de betrokkenen de mogelijkheid open om een eventuele inbreuk op het beginsel van ongestoord eigendomsrecht te laten toetsen door de rechter.

Ook de *voorzienbaarheid* van de gevolgen van de recent ingevoerde huurwetgeving voor de betrokkenen speelt een rol bij “lawful”.¹⁴⁴ De wetgever redeneert bijvoorbeeld in de memorie van toelichting van de Wet betaalbare huur dat hieraan is voldaan aangezien:

1. de veranderingen ruim van tevoren zijn aangekondigd (voor het eerst in het Coalitieakkoord van 15 december 2021)¹⁴⁵;
2. vervolgens wijdverspreid zijn gecommuniceerd; en
3. dat overgangsrecht is ingesteld voor het dwingend maken van de WWS.¹⁴⁶

Voor de Wet goed verhuurderschap volgt de wetgever dezelfde redenering om de voorzienbaarheid van de gevolgen aan te tonen.¹⁴⁷ Voor de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten betoogt de wetgever dat de rechtszekerheid wordt gegarandeerd doordat de maatregelen zijn neergelegd en omschreven in het wetsvoorstel. Tevens stelt de wetgever bij de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten dat de voorgestelde maatregelen ruim van tevoren zijn aangekondigd.

Kritische noot

Bij deze redenering van de wetgever over de voorzienbaarheid van de gevolgen van de maatregelen van de recent ingevoerde huurwetgeving kan een kritische noot worden geplaatst. Immers, in hoeverre is sprake van voorzienbaarheid van bijvoorbeeld de Wet betaalbare huur als tussen de eerste aankondiging in het Coalitieakkoord en de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur slechts 2,5 jaar zit en de precieze invulling van de Wet betaalbare huur lang op zich liet wachten? Bij de reeds gedane (aankoop)investeringen voor 2021 hebben verhuurders in hun businesscase en aankopen (voor de geliberaliseerde verhuur, nu het

¹⁴² Gerverdinck 2020, p. 19.

¹⁴³ ABRvS 2 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU3143.

¹⁴⁴ EHRM 23 september 1982, Publ. ECHR Series A, vol. 52, NJ 1988, 290 (Sporrong en Lönnroth/Zweden).

¹⁴⁵ Coalitieakkoord 2021-2025 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst', 15 december 2021.

¹⁴⁶ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 54.

¹⁴⁷ Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 47.

midden- en hoogsegment) niet kunnen anticiperen op de Wet betaalbare huur en de daaruit voortvloeiende regulering van de huurprijzen.

Daar komt bij dat de Wet betaalbare huur directe werking heeft gekregen. Er geldt enkel een uitzondering voor de reeds overeengekomen huurovereenkomsten en het overgangsrecht voor het dwingend maken van de WWS betreft slechts één jaar. Bij een mutatie van een huurder, wordt de Wet betaalbare huur automatisch van toepassing. Het overgangsrecht van één jaar was bedoeld om verhuurders in de gelegenheid te stellen de huurwoningen te verduurzamen waarmee een hoger energielabel kon worden verkregen en zodoende een hogere maximaal redelijke huurprijs. Dit was een korte periode en niet elke huurwoning kon rendabel worden verduurzaamd, waardoor verhuurders bij het niet tijdig verduurzamen van de huurwoningen te maken krijgen met verlaging van de huurinkomsten en vermindering van de boekwaarde van de gehuurde woningen. Dit volgt ook uit de enquêteresultaten.

Ook de Wet goed verhuurderschap gold bij invoering op 1 juli 2023 gelijk voor een groot deel voor de reeds lopende huurovereenkomsten. Tevens is in de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten geen overgangsrecht opgenomen of compensatie voor de verhuurders. Hierdoor kunnen er vraagtekens gezet worden bij de voorzienbaarheid voor verhuurder (en ook voor de huurders) van de gevolgen deze recent ingevoerde huurwetgeving.

Tussenconclusie

Ondanks de kanttekeningen met betrekking tot de voorzienbaarheid van de maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving, is het aannemelijk dat gelet op de “margin of appreciation” het EHRM zal oordelen dat de inbreuken uit de recent ingevoerde huurwetgeving op een voldoende wettelijke grondslag berusten, waarmee de eerste vraag positief zal worden beantwoord.

5.3.2 Dienen de inbreuken een gerechtvaardigd algemeen belang?

Regulering van het eigendomsgenot is slechts geoorloofd indien het noodzakelijk wordt geacht in het algemeen belang. Het EHRM laat op grond van de “margin of appreciation” de beantwoording van wat precies onder het algemeen belang dient te worden verstaan voornamelijk over aan de verdragsstaten. Ten gevolge hiervan is het begrip “algemeen belang” casuïstisch en afhankelijk van de in de betreffende verdragsstaat relevante maatschappelijke, politieke en economische factoren.

Het algemeen belang van de recent ingevoerde huurwetgeving

De wetgever beoogt met de Wet betaalbare huur meerdere algemene belangen te dienen, waaronder:

1. huurdersbescherming tegen te hoge huurprijzen door regulering;
2. een voldoende omvangrijk middenhuursegment creëren; en
3. bestrijding van grote verschillen in huurprijzen bij vergelijkbare huurwoningen.

Nu volgens de wetgever sprake is van grote schaarste op de woningmarkt, zou het hoogsegment huurwoningen voor veel mensen met middeninkomens “*geen vrije keuze zijn, maar een gedwongen optie*”.¹⁴⁸ De noodzaak om in te grijpen volgt volgens de wetgever uit hoe de schaarste, gecombineerd met de geringe regulering bij de geliberaliseerde huurwoningen, de afgelopen jaren ervoor heeft gezorgd dat huurders met middeninkomens klem zijn komen te zitten. Verder stelt de wetgever dat de maatregelen uit de Wet betaalbare huur effectief zijn omdat huurprijsregulering voor een betere balans zorgt tussen de contractposities van verhuurders en huurders en dat tot slot een huurprijs wordt gevraagd die in verhouding staat met de kwaliteit van de huurwoning.

Volgens de wetgever zijn de in de Wet goed verhuurderschap ingevoerde maatregelen (algemene regels goed verhuurderschap, vergunning met voorwaarden en inbeheername) noodzakelijk ten behoeve van

¹⁴⁸ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 55.

bescherming van de grondrechten van zowel woningzoekenden als huurders en ter bestrijding van sociale ongelijkheid.¹⁴⁹ De overheid ziet het als haar taak om de grondrechten van de huurders te beschermen en indien nodig in te grijpen danwel bij te sturen. De wetgever betoogt verder dat de maatregelen geschikt zijn aangezien ze effectief zijn en in opbouwende zwaarte het gedrag van verhuurders reguleren.

Met invoering van de maximale huurprijsverhoging voor de vrije huursector had de wetgever primair tot doel het beschermen van de huurders van woonruimte door het willen voorkomen van hoge en excessieve huurprijsstijgingen. Het wetsvoorstel dient het recht op betaalbare huisvesting (uit artikel 22 Grondwet) als algemeen belang.¹⁵⁰

Kanttekeningen van de Afdeling Advisering van de Raad van State

De wetgever heeft aangeven welke algemene belangen de recent ingevoerde huurwetgeving dient. In het advies over de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, constateert de Afdeling dat de voorgestelde maximering van de huurprijzen hooguit een effect heeft op de excessieve huurprijsstijgingen, *“maar waarschijnlijk niet of nauwelijks bijdraagt aan de oplossing van de onderliggende structurele problemen op de woningmarkt”*.¹⁵¹ De Afdeling stelt dat uit de door de wetgever gegeven toelichting op het wetsvoorstel niet duidelijk wordt wat de toegevoegde waarde daadwerkelijk is. Los daarvan is de vraag gerechtvaardigd of het voorstel inderdaad hoge huurprijzen zal voorkomen. Het voorstel laat namelijk onverlet dat verhuurders zelf hun aanvangshuur bepalen in de vrije sector (thans het hoogsegment). De Afdeling waarschuwt tenslotte nog dat van het voorstel juist een negatief effect kan uitgaan (met als neveneffect dat de huurprijzen van woonruimte zullen stijgen).¹⁵²

In de memorie van toelichting op de Wet goed verhuurderschap worden voorbeelden van misstanden uit enkele gemeenten aangemerkt als *“een goed inzicht in de aard en omvang van de problematiek rondom ongewenst verhuurgedrag”* om de noodzaak om in te grijpen te rechtvaardigen voor alle verhuurders in Nederland. De Afdeling wijst er in haar advies op *“dat het wetsvoorstel een (te) beknopte probleemanalyse bevat nu de noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit van de wet”* naar oordeel van de Raad niet voldoende worden gemotiveerd.¹⁵³

En deze argumenten zijn ook terug te vinden in het advies van de Afdeling bij de Wet betaalbare huur. Zij stelt namelijk dat de regulering van de middenhuur aan te merken is als regulering van het eigendomsrecht van de betreffende verhuurders, maar *“zet vraagtekens bij de vraag of de regulering van de middenhuur geschikt is voor het beoogde doel van de wet”*.¹⁵⁴ Het schort volgens de Afdeling wederom aan de probleemanalyse die ten grondslag ligt aan de wet. De voorgestelde regulering van de vrije huursector brengt volgens de Raad van State het reële risico met zich mee dat verhuurders hun interesse in de huurmarkt verliezen en zich zullen terugtrekken. Dit kan leiden tot een afname van het aantal beschikbare (middeldure) huurwoningen.

De Afdeling zet, voor invoering van de bovenstaande drie wetten, vraagtekens bij de mate waarin de maatregelen zullen bijdragen aan de geformuleerde algemene belangen en doelen. Hoe zit dat in de praktijk?

Wet betaalbare huur

Uit de enquête volgt dat de maatregelen uit de Wet betaalbare huur het meeste effect hebben op de businesscase en de investeringsbereidheid, dus goed om in te zoomen op de drie belangen van die wet.

¹⁴⁹ Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 48.

¹⁵⁰ Kamerstukken II 2019/20, 35 488, nr. 3, p. 8.

¹⁵¹ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 4, p. 3.

¹⁵² Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 4, p. 3.

¹⁵³ Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 4.

¹⁵⁴ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 4, p. 13.

Huurdersbescherming tegen te hoge huurprijzen door regulering

Het eerste algemene belang van de Wet betaalbare huur is huurders beschermen tegen te hoge huurprijzen door de nieuwe regulering. Dit lijkt te worden behaald nu de huurprijzen in lijn dienen te zijn met de kwaliteit van de huurwoning en de huurprijzen van - naar schatting – 300.000 huurwoningen met gemiddeld 190 euro per maand zullen worden verlaagd.¹⁵⁵

Een voldoende omvangrijk middenhuursegment creëren

Echter, het behalen van het tweede algemene doel dreigt vooralsnog uit beeld te verdwijnen. Naast de Afdeling werd ook door het Instituut voor Publieke Economie voor inwerkingtreding van de wet al gewaarschuwd dat de regulering uit de Wet betaalbare huur juist contraproductief zal werken en zal zorgen voor een dalende voorraad van huurwoningen in het gereguleerde segment.¹⁵⁶ Uit cijfers van het Kadaster volgt dat inderdaad in 2024 het aantal verkopen van huurwoningen door investeerders (particulier, bedrijfsmatig en institutioneel) is gestegen tot over de 50.000, ten opzichte van 30.000 verkopen in 2023. Het saldo tussen de aan- en verkopen van huurwoningen kwam in 2024 uit op een daling van 29.400 huurwoningen.¹⁵⁷ Er is sprake van een uitpondbeweging onder beleggers. Door de nieuwbouw, transformatie en splitsingen van de bestaande huurwoningen, is in 2024 de totale omvang van de huurwoningen gekrompen met meer dan 400 woningen. Dit is op eerste oogopslag wellicht geen groot getal, maar gelet op de schaarste aan betaalbare huurwoningen en het tweede algemene doel van de Wet betaalbare huur, dient de huurwoningvoorraad juist (flink) toe te nemen.

De uitpondbeweging zet zich voort in het eerste en tweede kwartaal van 2025, blijkt uit de cijfers van het Kadaster. Zo werden in het eerste kwartaal van 2025 wederom meer huurwoningen verkocht dan aangekocht. Met name particuliere verhuurders verkochten huurwoningen uit hun portefeuille aan eigenaar-bewoners. Ondanks de verkopen van huurwoningen door (particuliere) beleggers nam de totale huurvoorraad in het eerste kwartaal maar iets af, aangezien de professionele verhuurders doorgingen met het bouwen en verbouwen van huurwoningen in Nederland.¹⁵⁸ De kwartaalcijfers van het tweede kwartaal van 2025 laten een voortzetting van de trend zien, want opnieuw verkochten beleggers meer huurwoningen dan zij aankochten. Het ging om verkoop van 16.400 huurwoningen tegenover aankoop van 7.800 huurwoningen. Opnieuw waren er in het tweede kwartaal minder huurwoningen dan één jaar geleden.¹⁵⁹ Zie figuur 21 ter illustratie van het oplopende verschil tussen de aankopen en verkopen van investeerders over een periode van 2015 tot en met het tweede kwartaal van 2025.

¹⁵⁵ 'Wet betaalbare huur aangenomen en van kracht vanaf 1 juli'.

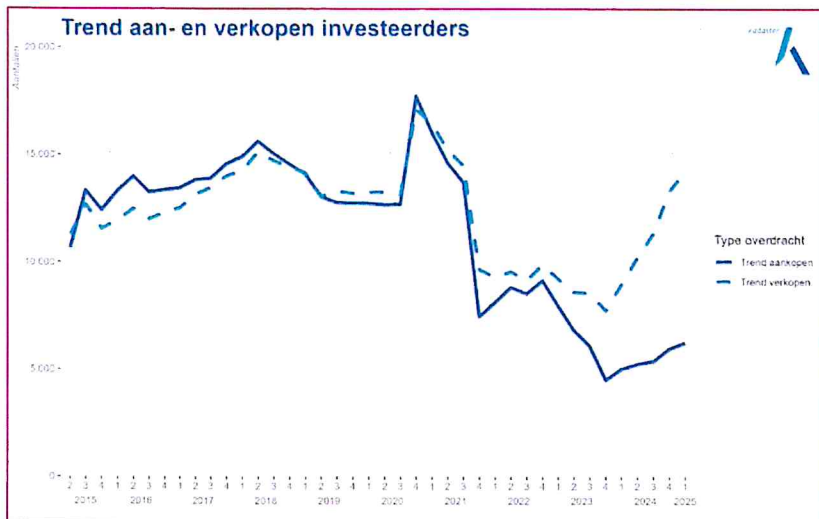
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/25/wet-betalbare-huur-aangenomen-en-van-kracht-vanaf-1-juli>

¹⁵⁶ Korevaar & Van Dijk 2024.

¹⁵⁷ *Notitie Transactiecijfers Q3 en Q4 2024*, bijlage bij TK (brief regering: Weging ontwikkelingen huurmarkt) 36.496 / 32.847, nr. 74.

¹⁵⁸ 'Investeerders 1^e kwartaal 2025: particulieren verkopen veel in universiteitssteden', kadaster.nl. <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-1e-kwartaal-2025-particulieren-verkochten-veel-in-universiteitssteden>

¹⁵⁹ 'Investeerders 2^e kwartaal 2025: minder woningen voor verhuur', <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-2e-kwartaal-2025-minder-woningen-voor-verhuur>



Figuur 21 – Grafiek met trend aan- en verkopen investeerders, Kadaster, 28 augustus 2025

Voornamelijk bij particuliere verhuurders lijkt sprake te zijn van een uitpodbeweging. Het onderzoek van het Instituut voor Publieke Economie¹⁶⁰ uit maart 2025 toont aan dat de kans op uitpolding het grootst is bij huurwoningen waarvan de markthuurprijs vóór invoering van de Wet betaalbare huur hoger lag dan de maximaal redelijke huurprijs bij toepassing van het woningwaarderingstelsel. Dit is voornamelijk aan de orde bij de wat oudere en kleinere huurwoningen (met een oppervlakte tussen de 40-60 m²) met een laag energielabel (E, F of G) gelegen in de Randstad met een hoge WOZ-waarde. Deze huurwoningen zijn veelal in eigendom bij particuliere beleggers.

Volgens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het Kadaster dient de oorzaak van de uitpodbeweging en de daling van het aantal huurwoningen te worden gezocht in een samenloop van overheidsmaatregelen (waaronder de recent ingevoerde huurwetgeving en de fiscale regelgeving) en de veranderde macro-economische omstandigheden zoals de sterk gestegen rente.¹⁶¹

De recent ingevoerde huurwetgeving, waaronder de Wet betaalbare huur, lijkt vooralsnog geen positieve invloed te hebben op het creëren van een voldoende omvangrijk middenhuursegment nu het totaal aantal huurwoningen meerdere kwartalen op rij is afgenomen en het verschil tussen aan- en verkoop van huurwoningen door beleggers toe is genomen. Hierdoor zorgen de maatregelen vooralsnog niet voor het behalen van het algemene doel om een voldoende omvangrijk middenhuursegment creëren.

In het verlengde van het willen creëren van een voldoende omvangrijk middenhuursegment ligt de derde pijler van de Wet betaalbare huur: de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije sector huursector op peil houden. Uit de enquêteresultaten dient te worden afgeleid dat volgens de respondenten bijna geen enkele maatregel door de respondenten is aangemerkt als een maatregel met een (overwegend) positief effect op de investeringsbereidheid, op het moderniseren van het woningwaarderingstelsel na. Bij vijf van de zes maatregelen uit de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten hebben de respondenten aangegeven dat deze maatregelen een beperkt of overwegend negatief effect heeft op hun bereidheid om te investeren. Bij de maatregelen van maximale huurprijsverhoging voor het hoogsegment en invoering van het middensegment kregen de negatieve effecten de meerderheid van de stemmen. Gelet op de schaarste op de huurwoningmarkt, hebben zowel verhuurders

¹⁶⁰ *Rapport Het WWS en de private huurmarkt*, bijlage bij TK (brief regering: Weging ontwikkelingen huurmarkt) 36.496 / 32.847, nr. 74.

¹⁶¹ TK (brief regering: Weging ontwikkelingen huurmarkt) 36.496 / 32.847, nr. 74 en 'Investeerders 2e kwartaal 2025: minder woningen voor verhuur', <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-2e-kwartaal-2025-minder-woningen-voor-verhuur>.

als huurders juist belang bij stimuleringsmaatregelen om investeringen in de huursector (zowel middensegment als hoogsegment) aan te jagen.

Bestrijding van grote verschillen in huurprijzen bij vergelijkbare huurwoningen

Tot slot kort het derde algemeen belang van de Wet betaalbare huur. Door het moderniseren en dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel worden de maximale huurprijzen op een zo objectief mogelijk wijze voorgeschreven. Hierdoor nemen uiteindelijk de grote verschillen tussen de huurprijzen af. Uit de enquêteresultaten komt naar voren dat het moderniseren van het woningwaarderingsstelsel volgens vier respondenten een positief effect heeft op de investeringsbereidheid en deze maatregel zorgt voor meer duidelijkheid.

Tussenconclusie

Gelet op het bovenstaande, kan in twijfel worden getrokken of de inbreuken door de recent ingevoerde huurwetgeving de gerechtvaardigde algemene belangen wel dienen. Zo had de Afdeling voor de invoering van de huurwetgeving haar bedenkingen geuit bij de mate waarin de maatregelen zullen bijdragen aan de geformuleerde algemene belangen en doelen.

Voor de Wet betaalbare huur geldt dat het eerste algemene belang/doel van de wet, huurders bescherming bieden tegen te hoge huurprijzen door regulering, lijkt te worden behaald. Net zoals het willen bestrijden van te grote verschillen in huurprijzen bij vergelijkbare huurwoningen.

Maar het vol inzetten op huurdersbescherming en huurprijsregulering lijkt ten koste te gaan van het andere belangrijke algemeen doel en de derde pijler van de Wet betaalbare huur: het realiseren van een voldoende omvangrijk middenhuursegment en de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije sector huursector op peil houden. Zo blijkt uit de eerste en tweede kwartaalcijfers van 2025 van het Kadaster dat onder particuliere verhuurders een uitpondbeweging gaande is en dat een daling van het aanbod huurwoningen is ingezet. Met betrekking tot de investeringsbereidheid kan volgens de respondenten bijna geen enkele maatregel van de recent ingevoerde huurwetgeving worden aangemerkt als een maatregel met een (overwegend) positief effect op de investeringsbereidheid.

Echter, wederom in verband met de ruime discretionaire bevoegdheid van de aangesloten verdragsstaten, lijkt het niet aannemelijk dat het EHRM tot het oordeel zal komen dat met de inbreuken van de recent ingevoerde huurwetgeving géén legitiem doel van algemeen belang wordt nagestreefd. Ook de Hoge Raad heeft in 2014 geoordeeld dat bij huurwetgeving sprake is van een gerechtigd sociaal-politieke doelstelling, te weten de bescherming van de huurders.¹⁶² Kortom, naar verwachting zal ook de tweede vraag positief worden beantwoord indien het EHRM zich hierover dient uit te spreken.

5.3.3 Is er een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inmenging wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt?

Meestal vormt deze laatste vraag de kern bij de beoordeling of het gaat om een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM. Centraal staat de vraag of de inbreuk proportioneel is ten opzichte van het na te streven algemene doel uit de vorige deelvraag. Een maatregel wordt in ieder geval niet als proportioneel aangemerkt als een eigenaar, geconfronteerd met een opgelegde beperking in het gebruik van zijn eigendom, een onevenredige of buitensporig zware last (“excessive burden”) draagt.

Ook bij deze vraag geldt dat het EHRM de nationale autoriteiten een ruime “margin of appreciation” toekennen, maar het nagestreefde doel rechtvaardigt niet zonder meer ieder middel.

¹⁶² HR 4 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:826, r.o. 3.4.3.

Redelijk evenwicht volgens de wetgever

Niet geheel verrassend betoogt de wetgever in de verschillende memories van toelichting dat de te treffen maatregelen proportioneel zijn. Een korte weergave van argumentatie van de wetgever.

Met betrekking tot de maatregelen voor de middenhuur in de Wet betaalbare huur voert de wetgever hiervoor de volgende argumentatie aan:

1. Aangezien de ingevoerde middenhuurregels pas gelden bij nieuwe huurovereenkomsten, kan een verhuurder bij het einde van een lopende huurovereenkomst zelf kiezen of opnieuw verhuren van de woonruimte wenselijk/opportuun is. Volgens de wetgever geldt er immers geen verplichting om de woonruimte te blijven verhuren.¹⁶³
2. Met het aanpassen van de waarderingsregels aan de hand van de kwaliteit van de huurwoning kan volgens de wetgever naar redelijkheid worden verdiend.
3. Met de invoering van de nieuwbouwopslag van tien procent op de maximale huurprijs (bij start bouw voor 1 januari 2028) wordt een bijdrage geleverd aan het inlopen van het woningtekort.
4. Er zouden geen andere alternatieven meer mogelijk zijn om de disbalans tussen verhuurder en huurder te herstellen. Regulering van het middensegment was de enige optie aldus de wetgever.

De maatregelen uit de Wet goed verhuurderschap worden door de wetgever gerechtvaardigd geacht omdat hiermee een maatschappelijk belang wordt gediend: het voorkomen van ongewenst verhuurgedrag. Nu de extra verplichting om de reeds bekende algemene regels na te moeten leven wordt opgelegd, is volgens de wetgever voldaan aan de 'fair balance' tussen de inmenging en het algemene doel het willen voorkomen en tegengaan van discriminatie en ander ongewenst verhuurdersgedrag. Een vergelijkbare afweging hanteert de wetgever voor de verhuurvergunning en de inbeheername. De mogelijkheid tot intrekking van de vergunning of inbeheername bij herhaalde overtredingen moet worden gezien als een ultimatum remedium. De wetgever stelt dat in dergelijke gevallen sprake is van fair balance tussen het publieke belang van de bescherming van huurders, het waarborgen van de leefbaarheid en het bestrijden van sociale onrechtvaardigheden enerzijds, en het individuele eigendomsrecht van de verhuurder om zijn eigendom naar eigen inzicht te gebruiken en te verhuren anderzijds.¹⁶⁴ Volgens de wetgever dient bij een dergelijke afweging meer waarde te worden gehecht aan het belang van het meerdere malen schenden van de (grond)rechten van de huurders plus de bescherming van de leefbaarheid dan aan het ongestoorde eigendomsrecht van de verhuurder.¹⁶⁵ Tot slot verwacht de wetgever dat het college van burgemeester en wethouders bij het in beheernemen van het gehuurde ook een extra proportionaliteitstoets zal uitvoeren.¹⁶⁶

In de memorie van toelichting op de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten uit 2020, was een summiere paragraaf opgenomen over internationaal recht. De wetgever redeneert dat wordt voldaan aan de proportionaliteitsvoorwaarde omdat de regulering een betere balans zou brengen in de risicoverdeling tussen huurders en verhuurders. Daarnaast staat het de contractspartijen vrij om de aanvangshuur af te spreken en biedt het wetsvoorstel de mogelijkheid voor een eenmalige extra huurverhoging bij uitvoeren van grote duurzaamheidsinvesteringen.¹⁶⁷ In 2024 werd bij de verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten aansluiting gezocht bij de onderbouwing van de proportionaliteit ten tijde van indienen van het wetsvoorstel.¹⁶⁸

Kanttekeningen bij voornoemde onderbouwing van fair balance

Bij de vier argumenten van de wetgever voor fair balance van de maatregelen uit de Wet betaalbare huur, kunnen de volgende kanttekeningen worden geplaatst:

¹⁶³ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 57.

¹⁶⁴ Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 50.

¹⁶⁵ Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 50.

¹⁶⁶ Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 50.

¹⁶⁷ Kamerstukken II 2019/20, 35 488, nr. 3, p. 8.

¹⁶⁸ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3, p. 7.

1. Een verhuurder kan zelf kiezen of opnieuw verhuren van de woonruimte opportuun is.
 - Dit argument getuigt mijns inziens van weinig rekenschap met de businesscases van vele professionele verhuurders. De meeste beleggers hebben een langetermijnperspectief wat kan oplopen tot twintig jaar.¹⁶⁹ Ten tijde van de verwerving van de huurwoningen is gerekend met de alsdan bekende regelgeving en is beoordeeld of verhuur van de huurwoningen gezien over een beleggingshorizon tot twintig jaar aan de gestelde rendementseisen kan voldoen. De gedane investeringen zijn gestoeld op het doorverhuren tot het einde van de investeringstermijn, iets waar de verhuurder ten tijde van het verwerven van de huurwoningen ook gerechtvaardigd op mochten vertrouwen. Daarnaast hebben ook de woningzoekenden belang bij het in de verhuur houden van de huurwoningen gelet op de schaarste op de woningmarkt, in plaats van overgaan tot uitponden. Het is te kort door de bocht om te stellen dat een verhuurder geen verplichting heeft om te blijven verhuren en zomaar kan overgaan op verkopen.
2. Na aanpassing van de waarderingsregels kan volgens de wetgever naar redelijkheid worden verdiend aan verhuur van middeldure huurwoningen.
 - Deze algemene stelling zal per geval moeten worden beoordeeld. Het is bijvoorbeeld niet ondenkbaar dat een verhuurder na mutatie wordt geconfronteerd met een maximaal redelijke huurprijs die de exploitatiekosten van de gehuurde woonruimte niet meer dekt. Zoals het geval kan zijn bij oudere huurwoningen met een slechter energielabel (E, F of G) die enkel met hoge kosten kunnen worden verduurzaamd waardoor niet met behoud van een redelijk rendement kan worden verduurzaamd. Uit de enquêteresultaten volgt dat de effecten van de maatregelen uit de Wet betaalbare huur voor de respondenten nadelige gevolgen hebben zoals daling van de huurinkomsten en daling van de boekwaarde. In aanvulling hierop blijkt uit de kwartaalcijfers van het Kadaster dat sprake is van een uitpondbeweging onder particuliere beleggers. Daarnaast hangt het naar redelijkheid kunnen verdienen aan een huurwoning ook af van de (inmiddels ingeperkte) mogelijkheden tot jaarlijkse indexatie van de huurwoningen; iets wat de afgelopen jaren door de overheid is gereguleerd. Dit werd door de respondenten aangemerkt als een maatregel met negatief effect op de businesscase. De Wet betaalbare huur bevat geen compensatie voor verhuurders; de financieel nadelige gevolgen van het verplicht moeten uitvoeren van de maatregelen uit de Wet betaalbare huur dienen door de verhuurders zelf te worden gedragen.
3. Met de invoering van de nieuwbouwopslag van tien procent op de maximale huurprijs (bij start bouw voor 1 januari 2028) wordt een bijdrage geleverd aan het inlopen van het woningtekort.
 - Goed om hierbij op te merken is dat dit een tijdelijke stimuleringsregel betreft die enkel geldt bij nieuwbouw. Voor de bestaande woningvoorraad is deze regel niet van toepassing. Daarnaast dient voor 1 januari 2028 te zijn gestart met de bouw van de betreffende nieuwbouwwoningen en gaat het om een beperkte opslag van 10%. Daarbij geldt tevens dat de verhoogde huurprijs inclusief de nieuwbouwopslag veelal niet van huurders kan worden gevraagd omdat de markthuursprijs van het gehuurde lager ligt.
4. Er zouden geen andere alternatieven meer mogelijk zijn om de disbalans tussen verhuurder en huurder te herstellen. Regulering van het middenhuursegment was de enige optie aldus de wetgever.
 - Het is naar het oordeel van de wetgever dat er geen andere alternatieven meer ter beschikking stonden. Er zijn vanuit de praktijk meerdere alternatieven aangedragen zoals het voorstel dat de Wet betaalbare huur enkel laten gelden voor nieuwe investeringen of de vaststelling van een minimale ondergrens voor de huurprijsregulering zodat verhuurder een minimum aan rendement kan blijven behalen.¹⁷⁰ Daarnaast kan een alternatief ook worden gezocht aan de aanbodkant van de huurwoningen, het realiseren van (veel) meer nieuwe

¹⁶⁹ De Graaf, in: Handboek Projectontwikkeling 2019, p. 177.

¹⁷⁰ Hielkema & co 2023.

huurwoningen. Immers, schaarste van huurwoningen drijft, in een vrije markt, de vraag naar huurwoningen omhoog evenals de huurprijs.¹⁷¹

In de memorie van toelichting op de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten redeneert de wetgever dat wordt voldaan aan de proportionaliteitsvoorwaarde omdat de regulering een betere balans zou brengen in de risicoverdeling tussen huurders en verhuurders.¹⁷² Echter, bij beantwoording van de derde vraag inzake artikel 1 EP EVRM draait het niet om een risicoverdeling tussen verhuurder en huurder, het gaat om de vraag of er een redelijk evenwicht is tussen het algemeen belang die de wet beoogt te dienen en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht mogelijk wordt beperkt. Daarnaast is het argument dat het de contractspartijen vrijstaat om de aanvangshuur overeen te komen door de Wet betaalbare huur en de toepasselijkheid van artikel 7:254 BW voor alle huursegmenten verder ingeperkt.

Voor de recent ingevoerde huurwetgeving geldt bovendien dat er slechts beperkt sprake is van overgangsrecht en het biedt geen mogelijkheid tot compensatie voor verhuurders.

Jurisprudentie artikel 1 EP EVRM en het huurrecht

Naast deze kanttekeningen bij de redenering van de wetgever dat zou zijn voldaan aan de proportionaliteitseis, is het van belang om aan de hand van de in paragraaf 3.5 relevante Europese en Nederlandse uitspraken te bezien of de recent ingevoerde huurwetgeving inderdaad sprake is van een redelijk evenwicht. In 2018 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat volgens de EHRM-jurisprudentie niet kan worden geconcludeerd dat in Nederland *in algemene zin* geen redelijk evenwicht geeft gevonden tussen de door haar gestelde doelen bij de huurwetgeving en de belangen van de procederende particuliere verhuurders. Maar zoals in deze scriptie uitvoerig toegelicht; met de recent ingevoerde huurwetgeving is er sindsdien het een en ander ten nadele van de contractpositie en financiële positie van verhuurder veranderd. Kijkend naar de belangrijkste kenmerken uit de jurisprudentie met betrekking tot *fair balance*, is met de recent ingevoerde huurwetgeving sprake van een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM?

Hieronder de belangrijkste kenmerken uit de jurisprudentie voor beantwoording van de derde vraag of er een redelijk evenwicht is tussen het algemeen belang dat met de inmenging wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt.

- 1) Volgens het EHRM houdt het recht op eigendom bij verhuur ook een minimaal recht op rendement in¹⁷³ -> Veruit de meeste professionele verhuurders (met uitzondering mogelijk van woningcorporaties) verhuren met het oog op het behalen van voldoende rendement. Door de ingevoerde huurwetgeving staat het maken van rendement onder druk, wat wordt onderstreept door de enquêteresultaten.
- 2) Een structureel verlieslatende businesscase waardoor de exploitatiekosten de huurinkomsten ruim overtreffen kan bijdragen aan schending van het ongestoorde eigendomsrecht uit artikel 1 EP EVRM¹⁷⁴ -> Het is niet ondenkbaar dat met de cumulatie van de maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving (zoals de invoering van het middenhuursegment, de regulering van de huurprijsindexaties in het midden- en hoogsegment, de modernisering van het woningwaarderingstelsel) voor verhuurders van woonruimte een verlieslatende businesscase is ontstaan of gaat ontstaan bij mutatie van een huurder. Het ligt op de weg van de verhuurder om aan te tonen dat de exploitatiekosten de huurinkomsten ruim overtreffen en dat sprake is van een structureel verlieslatende businesscase. In de zaak Hutten-Czapska tegen Polen¹⁷⁵ werd geoordeeld

¹⁷¹ Korevaar & Van Dijk 2024.

¹⁷² Kamerstukken II 2019/20, 35 488, nr. 3, p. 8.

¹⁷³ EHRM 19 juni 2006, application no. 35014/97 (Hutten-Czapska/Polen).

¹⁷⁴ EHRM 19 juni 2006, application no. 35014/97 (Hutten-Czapska/Polen).

¹⁷⁵ EHRM 19 juni 2006, application no. 35014/97 (Hutten-Czapska/Polen).

dat verhuurder een structureel verlieslatende businesscase had vanwege de vergaande huurbescherming en -regulering uit de communistische periode van Polen. Dat is in Nederland niet aan de orde.

- 3) Het ontbreken van vrije wil aan de zijde van de verhuurder om een huurrelatie met huurder aan te gaan of geen mogelijkheid hebben de huurovereenkomst te kunnen beëindigen, kan bijdragen aan schending van het ongestoorde eigendomsrecht -> Het zal over het algemeen in Nederland lastig worden voor een verhuurder om dit te onderbouwen, omdat contractspartijen niet worden gedwongen een huurovereenkomst aan te gaan. Tevens zijn er wettelijke mogelijkheden voor een verhuurder om een huurovereenkomst te kunnen beëindigen (al zijn deze gelet op de huurdersbescherming ingeperkt).
- 4) Tevens dient gekeken te worden of de eigenaar, zonder dwang van de overheid, en dus uit vrije wil, destijds de gehuurde woonruimte heeft aangekocht¹⁷⁶ -> Ook hiervoor geldt dat dit in Nederland niet snel aan de orde zal zijn; het staat een aankomend eigenaar vrij om al dan niet het eigendom te verwerven.
- 5) Bij het nemen van de investeringsbeslissing rekening kunnen houden met de alsdan geldende (huurprijs)wetgeving¹⁷⁷ -> Aangezien de wetten en regelgeving in Nederland bij wet voorzienbaar zijn, kan een aspirant eigenaar ten tijde van het nemen van een investeringsbeslissing rekening houden met de relevante regelgeving. In het verlengde hiervan is het nog het opmerken waard dat de huurwetgeving op meerdere vlakken ten nadele van de verhuurder is gewijzigd en verhuurder ten tijde van verwerving van de huurwoningen voor 2021 daar geen rekening mee had kunnen houden. Het gedurende de looptijd van de huurovereenkomst naar beneden bijstellen van de huurprijs, achtte de kantonrechter in 2011 in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.¹⁷⁸

Tussenconclusie

De wetgever heeft in de memories van toelichting van de recent ingevoerde huurwetgeving betoogd dat de te treffen maatregelen proportioneel zijn. Hierbij zijn in deze paragraaf de nodige kanttekeningen geplaatst. Aan de hand van de kenmerken uit de relevante Europese en Nederlandse uitspraken is vervolgens onderzocht of met de maatregelen van de recent ingevoerde huurwetgeving inderdaad sprake is van een onredelijk evenwicht. Ondanks de nadelige (financiële) effecten voor de verhuurders, die worden onderstreept door de enquêteresultaten, wordt niet voldaan uit alle criteria uit de geldende jurisprudentie om te stellen dat de *fair balance* ontbreekt. Net als bij de andere twee vragen, geldt dat bij de derde vraag het EHRM ook een ruime beoordelingsvrijheid laat bij de verdragsstaat, ook als het gaat om wetgeving ter zake van huisvestigingsproblematiek.¹⁷⁹ Het is dan ook niet de verwachting dat het EHRM bij toetsing zal oordelen dat met invoering van de recente huurwetgeving sprake is van een onredelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inmenging wordt nagestreefd en de individuele belangen van de verhuurder wiens eigendomsrecht wordt beperkt.

5.4 Conclusie masterscriptie

Centraal in deze masterscriptie staat de vraag of met de cumulatie van de maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving mogelijk een inbreuk wordt gemaakt op het ongestoorde eigendomsrecht van een eigenaar conform artikel 1 EP EVRM. In het tweede en derde hoofdstuk zijn de belangrijkste maatregelen van de recent ingevoerde huurwetgeving en de relevante aspecten van artikel 1 EP EVRM plus de bijbehorende jurisprudentie uitvoerig behandeld. Uit de enquêteresultaten van de negen verharende respondenten kan worden opgemaakt dat de meeste maatregelen uit de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten negatieve effecten hebben zoals daling van de

¹⁷⁶ EHRM 2 juli 2013, ECLI:CE:ECHR:2013:0702DEC002712611 (Nobel e.a./Nederland).

¹⁷⁷ EHRM 2 juli 2013, ECLI:CE:ECHR:2013:0702DEC002712611 (Nobel e.a./Nederland).

¹⁷⁸ Rechtbank Amsterdam, 19 januari 2010, ECLI:NL:RBAMS:2010:BP5543.

¹⁷⁹ HR 4 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:826, r.o. 3.4.6.

huurinkomsten en daling van de boekwaarde. Uit de enquête kwam verder dat uitgevraagde maatregelen meestal niet of negatief bijdragen aan de investeringsbereidheid van de negen respondenten.

Aan de hand van het toetsingskader voor artikel 1 EP EVRM zijn de inbreuken door de recent ingevoerde huurwetgeving beoordeeld:

1. Berusten de inbreuken op een voldoende wettelijke grondslag?
Ja, ondanks de kanttekeningen inzake de voorzienbaarheid van de maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving, is het aannemelijk dat gelet op de “margin of appreciation” het EHRM zal oordelen dat de inbreuken uit de recent ingevoerde huurwetgeving op een voldoende wettelijke grondslag berusten, waarmee de eerste vraag positief zal worden beantwoord.
2. Dienen de inbreuken een gerechtvaardigd algemeen belang?
Uit de enquêteresultaten, de uitpondbeweging onder particuliere verhuurders en de ingezette daling van het aanbod huurwoningen kan worden geconcludeerd dat het vol inzetten op huurdersbescherming en huurprijsregulering ten koste gaat van het andere belangrijke algemeen doel en de derde pijler van de Wet betaalbare huur: het realiseren van een voldoende omvangrijk middenhuursegment en de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije sector huursector op peil houden. Echter, wederom in verband met de ruime discretionaire bevoegdheid van de aangesloten verdragsstaten, lijkt het niet aannemelijk dat het EHRM tot het oordeel zal komen dat met de inbreuken van de recent ingevoerde huurwetgeving géén legitiem doel van algemeen belang wordt nagestreefd.
3. Is er een redelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inbreuken wordt nagestreefd en de individuele belangen van de eigenaar wiens eigendomsrecht wordt beperkt?
Ondanks de nadelige (financiële) effecten voor de verhuurders, die worden onderstreept door de enquêteresultaten, wordt niet voldaan aan alle criteria uit de geldende jurisprudentie om te stellen dat de fair balance ontbreekt. Het is aldus niet de verwachting dat het EHRM bij toetsing zal oordelen dat met invoering van de recente huurwetgeving sprake zal zijn van een onredelijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de inmenging wordt nagestreefd en de individuele belangen van de verhuurder wiens eigendomsrecht wordt beperkt.

Het antwoord op de hoofdvraag luidt dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat met de maatregelen uit de recent ingevoerde huurwetgeving voor het midden- en hoogsegment een ongeoorloofde inbreuk op het ongestoorde eigendomsrecht van professionele verhuurders uit artikel 1 EP EVRM wordt gemaakt.

5.5 Aanbevelingen en enkele laatste opmerkingen

Ter afsluiting van de scriptie enkele aanbevelingen.

Zoals kort aangestipt in paragraaf 2.5.3 kunnen gemeenten na het invoeren van de Wet betaalbare huur deels hun eigen regels voor de middenhuur hanteren. Zoals de gemeente Amsterdam waar in juli 2025 een nieuw middenhuurbeleid in werking is getreden. Aan de ene kant is dat aan te moedigen omdat het middenhuurbeleid op de gemeentelijke wensen kan worden afgestemd, aan de andere kant zorgt het voor onduidelijkheid en onzekerheid bij investeerders en verhuurders als er verschillende en afwijkende regels gelden per gemeente. Voor de uniformiteit en duidelijkheid is het aanbevelingswaardig om één lijn te trekken met het hanteren van één landelijk beleid voor de middenhuurbeleid.

De tweede aanbeveling ziet op het blijven monitoren van de effecten van de recent ingevoerde huurwetgeving op de markt. In meerdere wetten zijn al evaluatiemomenten opgenomen, maar indien eerdere monitoring

gewenst danwel noodzakelijk is (zoals nu ook is gebeurd bij de Wet betaalbare huur) is het aan te raden om eerder te evalueren en mogelijk daadkrachtig bij te sturen.

Met het oog op de schaarste op de (huur)woningmarkt hebben verhuurders en huurders belang bij stimuleringsmaatregelen ter aanmoediging van investeringen in de huursector. In plaats van (meer) huurregulering dient vol ingezet te worden op “bouwen, bouwen, bouwen”. Om het bouwen van nieuwe woningen te stimuleren kan worden gedacht aan het verlengen van de tijdelijke nieuwbouwopslag van 10% boven op de maximale huurprijs of het verstrekken van doelgerichte subsidies voor het realiseren van nieuwe middeldure huurwoningen.

Als laatste aanbeveling voor de overheid is het (blijven) waken voor onduidelijkheid door te veel wijzigingen en onzekerheid over de inhoud van de maatregelen of wanneer deze worden ingevoerd. Zoals de onduidelijkheid over de tariefwijzigingen van de overdrachtsbelastingen de afgelopen jaren. Een consequente en adequate overheid met een langetermijnvisie draagt bij aan een stabiel investeringsklimaat voor de woningbouw.

Enkele laatste opmerkingen

Opgemerkt dient te worden dat de recent ingevoerde huurwetgeving één van de factoren is die van invloed is op de huidige huurwoningmarkt. Zo spelen ook de ontwikkelingen omtrent de rente, de hoge bouwkosten, de inflatie, de loonontwikkelingen, de woningprijzen en voor verhuurders ongunstige (fiscale) regelgeving een rol. De focus in deze scriptie ligt op gevolgen van de recent ingevoerde huurwetgeving, maar het is raadzaam om in het achterhoofd te houden dat dit één van de radartjes is in het geheel als het gaat om een goed functionerende (huur)woningmarkt.

Het is, ook met het oog op de benodigde investeringen in de huurwoningmarkt door verhuurders, van belang dat binnen afzienbare tijd een definitieve uitspraak komt over de gevolgen van een opslagbeding van meer dan 3%. Dit creëert duidelijkheid voor zowel verhuurders als huurders.

Met betrekking tot de enquêteresultaten was de verwachting dat zeker aan de maatregelen van de Wet betaalbare huur meer negatieve effecten voor de investeringsbereidheid zouden worden toegekend. Meerdere malen werd door de respondenten aangevinkt dat de betreffende maatregel geen effect op de bereidheid om te investeren zou hebben. Mogelijk kan dit worden verklaard doordat vier van de negen respondenten werkzaam zijn bij woningcorporaties en omdat woningcorporaties vooral een focus hebben op verhuur in het laag segment, zonder winstdoelstelling.

Om met een positieve noot deze masterscriptie af te sluiten; de recent ingevoerde huurwetgeving heeft op bepaalde vlakken ook zeker gezorgd voor verbeteringen zoals meer duidelijkheid en meer stabiliteit bijvoorbeeld door de modernisering en objectivering van het woningwaarderingstelsel.

6. Literatuurlijst

Literatuur

Baarda e.a. 2017

Baarda e.a., *Basisboek Methoden en Technieken*, Groningen: Noordhoff Uitgevers 2017.

Barkhuysen 2004

T. Barkhuysen, 'Het EVRM als integraal onderdeel van het Nederlandse materiële bestuursrecht', in: T. Barkhuysen (e.a.), *'De betekenis van het EVRM voor het materiele bestuursrecht'*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2004, p. 7 – 114.

Barkhuysen & Van Emmerik & Ploeger 2005

T. Barkhuysen & M.L. van Emmerik & H.D. Ploeger, *De eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en het Nederlandse burgerlijk recht*, Deventer: Kluwer 2005.

Clark e.a. 2021

T. Clark e.a., *Brymann's Social Research Methods*, Oxford: Oxford University Press 2021.

Gerverdinck 2020

T.C. Gerverdinck, *Eigendomsgrondrecht en belastingen*. Amsterdam: Thesis Universiteit van Amsterdam 2020.

Jacobs, in: T&C Burgerlijk Wetboek 2025

Y.A.M. Jacobs, Commentaar op artikel 7:246 BW, in: H.B. Krans, C.J.J.M. Stolker, W.L. Valk (red.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Kluwer 2025.

De Graaf, in: Handboek Projectontwikkeling 2019

K. de Graaf, 'Professionele partners', in: G.J. Peek & E. Gehner (red.), *'Handboek Projectontwikkeling'*, Rotterdam: nai010 uitgevers 2019, p. 174 – 183.

Schild 2012

A.J.P. Schild, *De invloed van het EVRM op het ondernemingsrecht (Instituut voor Ondernemingsrecht nr. 91) (diss. Leiden)*, Deventer: Kluwer 2012.

Krant-/tijdschriftartikelen

Barkhuysen & Van Emmerik 2003

T. Barkhuysen & M.L. van Emmerik, De eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en het Nederlandse bestuursrecht. *JB-Plus*, 2003, 2-14.

Barkhuysen & Van Emmerik & Hielkema 2008

T. Barkhuysen & M.L. van Emmerik & H.M. Hielkema, Onrendabele huurwoningen en het Europese eigendomsrecht. Is ons huurrecht in strijd met de fundamentele rechten van de eigenaar?, *WR*, 2008 (8), 291-299.

Hielkema & co 2023

Hielkema & co advocaten, Reactie Wetsvoorstel betaalbare huur – consultatiefase, brief d.d. 23 maart 2023.

Huydecoper 2018

J.L.R.A. Huydecoper, Noot bij ECLI:NL:HR:2018:110 - huur woonruimte en het EVRM, *NJ* 2018/238.

Korevaar & Van Dijk 2024

M. Korevaar & J.H. van Dijk, De Wet Betaalbare Huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup, *Instituut voor Publieke Economie*, 18 januari 2024.

Van Rein 2025

E. van Rein, Rechters: huuropslag van 5% boven op de inflatie oneerlijk, *Financieele Dagblad*, 28 juli 2025.

Veldman 2025

R.A. Veldman, De Wet betaalbare huur: verschuiving van het paradigma in het huur(prijzen)recht, *WR* 2025/14.

