

Redelijke verwachting op liberalisatie en/of een redelijk rendement.

Stichting Fair Huur voor verhuurders is op belangwekkende documentatie uit de parlementaire geschiedenis gestuit. Uit deze documentatie blijkt onder meer dat Nederlandse particuliere verhuurders na de Tweede Wereldoorlog een redelijke verwachting op liberalisatie van de huurwoningmarkt en/of een redelijk rendement mochten hebben. Op 19 januari 1950 werd namelijk al een wetsvoorstel voor een nieuwe huurwet ingediend waarin door de regering o.a. werd opmerkt:

“De opvatting van vele andere leden, dat de exploitatie van onroerend goed moet worden gezien als kapitaalbeheer en dat het bezit van onroerend goed in feite een vorm van kapitaalbelegging is, kunnen de ondergetekenden in het algemeen onderschrijven.”¹

Daarna werd in het eindverslag van de Eerste Kamer door de Nederlandse regering het volgende opgemerkt:

“Ook de Regering heeft als sluitstuk van haar huurpolitiek een huurpeil voor ogen, waarbij de huur enerzijds een redelijk gedeelte van het inkomen van de huurder bedraagt en anderzijds voldoende is om de verhuurder een redelijke exploitatie van zijn bezit mogelijk te maken. Een definitief oordeel omtrent de hoogte van dit huurpeil zal eerst kunnen worden gevormd, wanneer de bouwkosten en de andere kosten van het levensonderhoud zich hebben gestabiliseerd. De mening van enige leden, dat de Staatsbemoeying met de huren moet worden gestaakt, zodra de omstandigheden dit mogelijk maken, kunnen de ondergetekenden onderschrijven”.²

De huurwet werd vervolgens aangenomen. De eerste wijziging van de huurwet vond plaats per 1 januari 1954 en bij deze wijziging werd o.a. een huurverhoging doorgevoerd. De tweede wijziging van de huurwet vond plaats per 1 september 1955 en bij deze wijziging werd nogmaals een huurverhoging ingevoerd. De derde wijziging van de huurwet vond plaats per 1 augustus 1957 en bevatte eveneens een huurverhoging.

In 1959 trad er een nieuw kabinet aan. In de regeringsverklaring d.d. 26 mei 1959 van dit kabinet werd een liberalisatie aangekondigd:

“De Regering zal ernaar streven om te geraken tot een uitbreiding van de woningvoorziening en exploitatie door het particulier initiatief, ook op het gebied van arbeiderswoningen en goedkope middenstandswoningen; de mogelijkheid tot grotere zelfstandigheid en taakverruiming der woningbouwverenigingen wordt nader onderzocht. Ernstig zal worden gestreefd naar bespoediging van het herstel van een evenwichtige woningmarkt; in dit verband wenst de Regering een geleidelijke liberalisatie — op het stuk van het bouwen, de vestiging en het verhuren — liberalisatie hetzij streeksgewijze, hetzij van bepaalde huurklassen, te bevorderen, ten einde op deze wijze tot de terugkeer van meer normale verhoudingen in de woonsector te geraken. Onder meer ter gedeeltelijke overbrugging van de nog bestaande afstand tussen de alsdan te verwachten kostprijshuren en de thans geldende huren, acht de Regering het tot stand komen van een huurverhoging geboden.”³

Op 25 juli 1959 verscheen er van dit kabinet een beleidsnota over de toekomst van o.a. het huurbeleid waarin het navolgende was opgenomen:

“In de eerste plaats wil de Regering aandacht vragen voor de maatregelen, die zij noodzakelijk acht op het gebied van woningbouw en huren. Als doel van haar beleid ziet zij het scheppen van normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening. Wettelijke huurprijsbeheersing, verdeling van woonruimte door de Overheid, algemene subsidiering van de woningbouw, hoezeer sinds de aanvang van de wereldoorlog tot de huidige dag

¹ <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/wetgeving/kst1529-5.pdf>

² <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/wetgeving/kst1529-eindverslagrapporteurs.pdf>

³ <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/wetgeving/Regeringsverklaring%20-%20de%20quay%20-%2026%20mei%201959.pdf>

door de heersende omstandigheden geboden, vormen op de duur een belemmering voor het ontplooiën van een zo goed mogelijke voorziening op het gebied van de volkshuisvesting."⁴

Op 18 januari 1960 diende dit kabinet een voorstel in om de huurwet te wijzigen (de vierde wijziging van de huurwet sinds 1950). Het wetsvoorstel werd op 30 maart 1960 door de Eerste Kamer aangenomen en trad op 1 april 1960 in werking. Het wetsontwerp bevatte op hoofdlijn twee punten: (1) een huurverhoging van 20% en (2) een stap in de richting van liberalisatie van huurprijsbeheersing en huurbeëindigingsbescherming. In deze wet werd bijvoorbeeld de mogelijkheid geïntroduceerd om de huurprijsbeheersing en huurbeëindigingsbescherming geheel buiten toepassing te verklaren voor bepaalde gemeenten of bepaalde categorieën panden. In de memorie van toelichting werd expliciet liberalisatie voorgenomen:⁵

"Intussen is wel duidelijk geworden, dat de voorwaarden voor het herstel van vrije marktverhoudingen niet overal in het land gelijktijdig vervuld zullen zijn. Het gaat hier om een langzaam voortschrijdend proces, dat zijn aanvang neemt in kleine gemeenschappen ten plattelande en eerst later voltooid zal zijn in de grote steden in het westen des lands en in andere centra (...). Tegelijkertijd vindt een overeenkomstige ontwikkeling plaats, die begint bij de duurdere woningen en zich geleidelijk uitbreidt naar die met lagere huren. Deze ontwikkeling voltrekt zich over het gehele land, zij het niet overal in dezelfde mate. Het zou evenwel naar de mening van de Regering niet juist zijn met het herstel van vrije marktverhoudingen te wachten tot dit over de gehele linie zal kunnen geschieden."

"Zoals (...) betoogd, stelt de Regering zich het scheppen van meer normale omstandigheden in de woningvoorziening ten doel. Uiteraard zal een volledig herstel van normale omstandigheden niet eerder kunnen geschieden dan wanneer een evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen aanwezig is. Wanneer dat echter het geval is, zal aan de thans nog bestaande noodmaatregelen een einde moeten worden gemaakt, en wel in de eerste plaats aan de overheidsbemoeiing met de verdeling van woonruimte, vervolgens aan de huurprijsbeheersing en ten slotte aan de huurbescherming."

"Naarmate echter deze huurprijsbeheersing langer duurt, worden de eraan verbonden bezwaren groter. Het is daarom, dat de ondergetekenden in het wetsontwerp tot wijziging van de Huurwet bepalingen hebben opgenomen, die het mogelijk maken, naar gelang zich de toestand van een zeker evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen en andere gebouwen voordoet, tot liberalisatie van de huren over te gaan. (In het onderstaande wordt hier nog op teruggekomen). Zij zijn van mening, dat reeds thans — zij het op beperkte schaal — bepaalde deelmarkten zijn aan te wijzen, waar de liberalisatie toepassing zal kunnen vinden, terwijl deze in de komende jaren in aantal en grootte gestadig zullen groeien."

Hierop volgend vond de vijfde wijziging van de huurwet plaats per 1 september 1962. In de memorie van toelichting bij dit wetsontwerp werd o.a. opgemerkt:

"In de Regeringsverklaring van 26 mei 1959 heeft de Regering als een van de doelstellingen van haar beleid aangekondigd het herstel van een evenwichtige woningmarkt en het scheppen van meer normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening. Dit betekent, dat gestreefd wordt naar terugkeer van de normale toestand van rendabele huren op een vrije huurmarkt, met vrije keuze van woning door de huurders na afweging van het woongerief, dat zij verlangen en het deel van het inkomen, dat zij hiervoor wensen te besteden."⁶

Van de in 1960 gecreëerde wettelijke liberalisatiemogelijkheid werd echter pas in de periode 1967-1973 gebruikgemaakt doordat door de Besluiten Liberalisatie Huurbeleid I t/m VII de huurprijzen van woningen in driekwart van Nederland werden overgelaten aan het marktmechanisme (geliberaliseerd). Alleen de woningen in de

⁴ <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/wetgeving/Nota%20sociaal-economisch%20beleid%20naaste%20toekomst%20-25%20juli%201959.pdf>

⁵ <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/wetgeving/kst5839-3.pdf>

⁶ <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/wetgeving/kst6538-3.pdf>

gemeenten in de Randstad en in enkele grotere steden daarbuiten vielen toen nog onder het bereik van de huurprijsregulering van de Huurwet.

In 1973 kwam er echter een nieuw kabinet met een socialistische signatuur. In 1974 verscheen een beleidsnota waarin een geheel nieuw huurbeleid werd aangekondigd. De in 1960 wettelijk mogelijk gemaakte en in 1967-1972 ingezette liberalisatie werd volledig teruggedraaid. Wel werd door de regering expliciet bevestigd dat de verhuur rendabel moest blijven en dat huurverhogingen bevorderd moesten worden.

In de beleidsnota uit 1974 werd gesteld dat het voor de exploitatie van gereguleerde woningen noodzakelijke rendement minimaal overeen diende te komen met de rente van staatsleningen:

“Ad c. Voor de exploitatie van woningwetwoningen zal het noodzakelijke rendement overeen dienen te komen met de rente van de door de overheid verstrekte leningen i.c. dus het rendement van staatsleningen. Voor de overige sectoren dient het rendement hieraan minimaal gelijk te zijn.”⁷

De regering herhaalde die toezegging bij de behandeling van het wetsontwerp in het parlement:

“Hoewel deze leden voor elk van deze standpunten wel een zeker begrip konden opbrengen bleef voor hen toch een belangrijke vraag welke invloed de huurprijsbeheersing (inclusief subsidiepolitiek) op het rendement kan hebben. Of bestaat deze invloed naar de opvatting van de bewindslieden niet? Gaan zij er soms van uit dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn?

De ondergetekenden zijn bepaald niet van opvatting, dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn. De financiering van de woningbouw zou dan immers ernstig in het gedrang komen. Wel moet naar hun mening het huur- en subsidiebeleid er mede toe leiden, dat het rendement op investeringen in woningen als regel binnen zekere grenzen blijft. Als richtsnoer wordt daarbij thans gehanteerd het gemiddelde rendement op een vijftal aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van 8 tot 15 jaar.”⁸

Bij de interpretatie van dit citaat is het van belang dat het rendement van dergelijke staatsleningen in de jaren 1975 t/m 1978 gemiddeld 8% was.⁹

Uit het voorgaande blijkt kortgezegd dat Nederlandse particuliere verhuurders die voorafgaand of tijdens de hiervoor beschreven periode één of meerdere panden aankochten en/of huurcontracten (met huurveteranen) afsloten, daarbij een redelijke verwachting op huurliberalisatie en/of een redelijk rendement mochten hebben, althans dat niet kan worden gezegd dat zij bewust een risico (op verlieslatende exploitaties) hebben geaccepteerd door de aankoop van gereguleerde woningen en/of het afsluiten van (gereguleerde) huurovereenkomsten.

De Nederlandse overheid is de voorgenoemde toezeggingen t.a.v. het rendement echter niet nagekomen. Het rendement is sindsdien steeds meer ingeperkt door o.a. inflatievolgend huurbeleid, een fictieve rendementsheffing, een verhuurderheffing, et cetera. Stichting Fair Huur is er aldus van overtuigd dat er door de Nederlandse overheid in strijd is gehandeld met het eigendomsrecht dat is gewaarborgd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.¹⁰

⁷ <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/wetgeving/kst13025-2.pdf>

⁸ <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/wetgeving/kst14175-11.pdf>

⁹ <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37758&D1=25,74-76,78-83,87-100&D2=47&VW=T>

¹⁰ Bittó and others v. Slovakia (application number 30255/09), randnummer 115 t/m 119;

<http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/evrm/EHRM-bitto-versus-slowakije-28-januari-2014.pdf>