

Geadresseerde

-

Onderwerp

Interventiezaak Fair Huur:
voorbereiding Woonbond
mondelinge behandeling

Datum

2 december 2024

Onze referentie

-

Contact

T +31(0)20 261 0191
M contact@pilp.nu
W pilp.nu

Contactpersoon

-

Pleitaantekeningen Woonbond

Graag neem ik eerst kort het woord om onze kernpunten aan te stippen, vervolgens zal cliënt, de heer [...] van de **Woonbond**, nog iets toevoegen.

1. Inleiding

- 1.1. Fair Huur stelt zich op het standpunt dat de WOZ-Cap een onrechtmatige beperking van het recht op eigendom in houdt, en daarmee strijdig is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM ("EP"). Fair Huur meent dat de *fair balance* ontbreekt. Als belangrijk argument hiervoor noemt Fair Huur dat de WOZ-cap het algemeen belang niet zou dienen. Dat is echter onjuist, de WOZ-cap dient het algemeen belang wel degelijk. De Woonbond heeft in haar conclusie van antwoord al uitgebreid uiteengezet dat er een groot maatschappelijk belang gediend is met huurprijsbescherming in de vorm van de WOZ-Cap. Ter toelichting daarop nog kort het volgende.

2. Recht op huisvesting

Wooncrisis in Nederland

- 2.1. Nederland kampt met een ernstige wooncrisis. Er is een tekort van ongeveer 400.000 woningen, wat leidt tot lange wachttijden voor sociale huurwoningen en hoge huurprijzen in de vrije sector.¹ Vooral starters en mensen met een laag- of middeninkomen hebben moeite om een betaalbare woning te vinden. Maar ook studenten, dak- en thuislozen, en mensen die er onverwachts alleen voor komen te staan. De huidige situatie heeft grote impact op de samenleving en leidt tot maatschappelijke problemen. Werknemers kunnen bijvoorbeeld niet meer wonen in de plekken waar ze werken. Onder jongeren zorgt de wooncrisis voor zowel mentale problemen zoals depressies en uitzichtloosheid. Jongeren geven aan 'het vertrouwen in de politiek te verliezen' en 'de maatschappij als onrechtvaardig te

¹ Ministie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Het statistisch woningtekort uitgelegd*, 2024. Online te raadplegen op: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave/documenten/publicaties/2024/08/12/berekening-woningbouwopgave>.

ervaren¹. De hoge huren leiden samenleving-breed tot geldproblemen, uitgestelde levenskeuzes en (emotionele) stress.²

- 2.2. De woningschaarste, in combinatie met de geringe regulering op de vrije huurmarkt de afgelopen jaren, hebben ervoor gezorgd dat het water veel mensen aan de lippen staat. Er is echt sprake van een crisis. Er is dan ook een acute noodzaak tot ingrijpen in de huidige woningmarkt.

WOZ-cap is stap in de goede richting

- 2.3. De Staat probeert met de WOZ-cap iets te doen aan deze problemen en crisis. Daarbij heeft de Staat terecht gesignaleerd dat de betaalbaarheid én beschikbaarheid van huurwoningen mede als gevolg van de invloed van de WOZ-waarde op het woningwaarderingstelsel ("**WWS**") ernstig onder druk is komen te staan.
- 2.4. De WOZ-cap betreft een legitiem overheidsingrijpen; het is een stapje in de richting van het verwezenlijken van het recht op huisvesting, zoals dat is verankerd in artikel 22 lid 2 van de Grondwet, artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economisch en Sociale Rechten. Met de invoering van de WOZ-cap geeft de Staat dus uitoefening aan zijn grondwettelijke plicht om te zorgen voor voldoende woongelegenheden, en het waarborgen van de kwaliteit en betaalbaarheid daarvan.
- 2.5. Fair Huur wijst er steeds op dat het woningtekort te wijten is aan eerder wanbeleid van de Staat. Als het woningtekort al geheel aan de Staat zou zijn te wijten (en niet ook deels aan diegenen die winst boven de belangen van het recht op huisvesting stellen) dan staat het de Staat echter vrij om, met voortschrijdend inzicht, de ongewenste gevolgen van eerdere wetgeving te repareren.
- 2.6. De WOZ-cap betreft een vorm van eigendomsregulering, maar is geheel legitiem. Er is namelijk wel degelijk sprake van een *fair balance* tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang. Dat de WOZ-cap het maatschappelijk belang direct dient, licht ik nu nog kort toe.

3. WOZ-cap dient maatschappelijk belang

- 3.1. De belangen van huurders zijn direct met de WOZ-cap gediend om de volgende redenen:

- (i) **Bevordering betaalbaarheid huurprijzen:** De WOZ-cap voorkomt dat woningen ongewenst wegvallen uit de sociale sector en beschermt huurders tegen excessieve huurprijzen, prijzen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Zodoende helpt de WOZ-cap om huurprijzen betaalbaar te houden, vooral in stedelijke gebieden waar de WOZ-waarden snel stijgen. Dit zorgt ervoor dat meer mensen toegang hebben tot betaalbare woningen.

Door de invloed van de WOZ-waarde te beperken, wordt ook voorkomen dat huurders in gebieden met hoge WOZ-waarden, zoals in de grote steden, onevenredig zwaar worden belast. Dit bevordert gelijke kansen voor huurders, ongeacht de locatie van hun woning.

- (ii) **Stabiliteit (huur)woningmarkt:** De WOZ-cap draagt direct bij aan een stabielere woningmarkt door te voorkomen dat huurprijzen te sterk fluctueren op basis van marktontwikkelingen. Dit zorgt voor meer voorspelbaarheid en stabiliteit voor huurders, maar ook voor verhuurders. Door de invloed van de WOZ-waarde te beperken, worden huurders

²Woonbond, *Wooncrisis leidt tot psychische druk bij jongeren*, 2022. Online te raadplegen op: <https://www.woonbond.nl/nieuws/wooncrisis-leidt-tot-psychische-druk-jongeren/>.

beschermd tegen plotselinge en forse huurverhogingen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit of het comfort van de woning.

Fair Huur meent in dit verband dat de WOZ-cap de vrije marktwerking zou verstoren. Het is waar dat de WOZ-cap de marktwerking beïnvloedt. De markt is echter gelukkig vrijwel nergens helemaal vrij van overheidsingrijpen. Zo stelt de overheid bijvoorbeeld ook eisen aan arbeidsomstandigheden en arbeidsvoorwaarden en bijvoorbeeld productveiligheid en milieu. Het is vanuit de bredere maatschappij dan ook wenselijk en nodig om met belastingen, subsidies en/of regelgeving ook de marktprikkels te veranderen of de marktuitskomsten – in het maatschappelijk belang – te corrigeren.³

- (iii) **Bevordering duurzame investeringen:** Fair Huur meent dat verhuurders mogelijk minder bereid zullen zijn te investeren in woningen. De WOZ-cap zal echter juist een prikkel zijn voor verhuurders om te investeren in duurzame verbeteringen aan hun woningen, zoals betere isolatie en energie-efficiëntie, omdat deze factoren meer invloed krijgen op de huurprijs dan de WOZ-waarde. Door woningen kwalitatief te verbeteren, wordt de invloed van de WOZ-cap kleiner. Ook dat is in het algemeen belang.

4. Geen schade van belang en geen discriminatie van Fair Huur

4.1. Fair Huur benadrukt steeds dat zij door de WOZ-cap schade lijdt. Fair Huur miskent daarmee het volgende:

- Huisvesting moet in de eerste plaats worden beschouwd als een grondrecht, en niet als individueel investeringsobject. Het is niet onrechtmatig dat er een einde komt aan het genereren van grote winsten door uitbuiting van kwetsbare huurders die tegen woekerprijzen in de vrije sector woningen huurden, die eigenlijk in het gereguleerde segment behoorden.
- Minder winst kwalificeert ook niet automatisch als schade. Zoals Fair Huur zelf ook aangeeft⁴ volgt uit de rechtspraak van het EHRM niet dat een verhuurder aanspraak kan maken op een *"decent profit"* of zelfs een *"minimal profit"*.⁵
- Dat rendabele exploitatie van particulier eigendom door de WOZ-cap niet langer mogelijk is, is door Fair Huur bovendien helemaal niet aangetoond.

4.2. Ook het argument dat de WOZ-cap discriminatoir zou zijn ten opzichte van particuliere verhuurders, omdat woningcorporaties staatssteun ontvangen, gaat niet op. Van discriminatie is immers enkel sprake bij ongelijke behandeling van gelijke gevallen.⁶ Woningcorporaties en particuliere verhuurders zijn geen gelijke gevallen. Dit blijkt alleen al uit het feit dat aan woningcorporaties taken van algemeen economisch belang zijn opgedragen die staatssteun rechtvaardigen, en aan particuliere verhuurders niet.⁷

5. Conclusie: 'fair balance'-toets valt niet uit in het voordeel van Fair Huur

5.1. Het is dan ook helder dat de WOZ-cap niet in strijd is met het recht op eigendom van particuliere verhuurders, en ook dat de WOZ-cap niet onrechtmatig jegens hen is

³ Autoriteit Consument & Markt (ACM), *De kracht van markt en overheid*, bijlage bij ACM-jaarverslag 2016 'De kracht van markt en overheid' ([Kamerstuk 27879, nr. 60](#)).

⁴ In Hoofdstuk 4 van de dagvaarding.

⁵ Hoge Raad 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109, rov. 3.6.1 – 3.6.2.

⁶ Of gelijke behandeling van ongelijke gevallen.

⁷ Dat geen sprake is van discriminatie is ook al uitgebreid toegelicht in de Conclusie van Antwoord van de Staat (paragraaf 9) en de Woonbond (paragraaf 5).

vanwege discriminatie ten opzichte van woningcorporaties. Anders dan Fair Huur betoogt, is de WOZ-cap bovendien wel degelijk in het algemeen belang. Het is een belangrijke stap van de Staat in het kader van het beschermen van het recht op huisvesting. In dat licht kan de Woonbond tot geen andere conclusie komen dan dat de vorderingen van Fair Huur moeten worden afgewezen.

* * *

6. Bijdrage [] van de Woonbond:

- 6.1 Wat de Woonbond betreft was de WOZ in het puntenstelsel toelaten een historische fout. Schaarste werd namelijk bepalend in het bepalen van de maximale huurprijs, in een systeem (dat een koppeling maakt tussen objectieve kwaliteit en maximale huurprijs) dat bedoeld is huurders juist tegen die marktdruk te beschermen. De cap is daar een kleine correctie op. Maar een klein lek dichten in de boot is nog steeds in lijn met een algemeen belang.
- 6.2 Fair huur voor verhuur geeft met hun 'marktprijs' in schatting precies aan waartegen er beschermd moet worden. Kleine appartementjes die niet op basis van kwaliteit, maar op basis van marktdruk niet voor € 700,- maar voor € 2000,- euro in de verhuur gaan.
- 6.3 De overheid heeft de grondwettelijke taak in adequate huisvesting te voorzien. Beschermen tegen woekerhuren is daar een onderdeel van.

Bij de Woonbond komen de meldingen van vaak jonge huurders die niet konden kopen en daarom 'gevangen zaten' in een dure huurwoning, waar ze niets konden opbouwen en sparen voor een koopwoning ook geen optie was vanwege de hoge woonlasten. Veel van deze huurders zijn 'gevangen klanten'. Ze hebben het gevoel geen kant op te kunnen en verwonen daarom maar een groot deel van hun inkomen. Voor hun voelt dit als een uitzichtloze situatie.

- 6.4 Er is veel meer nodig om te zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen dan een WOZ-cap. Door in te zetten op een grotere corporatiesector bijvoorbeeld, waar ook middeninkomens terecht kunnen, of door ook pensioenbeleggers betaalbaar aanbod te laten bouwen.

Daar heeft de overheid jaren lang steken laten vallen. Gelukkig is er de laatste jaren wel politieke aandacht voor dit probleem. Maar dat er nog veel moet gebeuren, laat onverlet dat het ook goed is een klein stapje in de goede richting te zetten. Dat is gedaan met de WOZ cap, dat stapje is goed voor het recht op huisvesting, alle huurders en de woningmarkt. Die belangen moeten zwaarder wegen dan de belangen van enkele verhuurders die wellicht iets minder winst kunnen maken.