

Duurzaam huurrecht Verleden heb je, toekomst kun je maken

Verslag VHA Lustrumcongres

mr. W. Lever¹

Inleiding

De Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA) bestaat dit jaar 25 jaar. Genoeg reden om dit met de VHA-leden te vieren op 3 februari 2017 in het Grand Hotel Krasnapolsky op de Dam in Amsterdam.

Rode draad tijdens het lustrumcongres betrof de duurzaamheid van ons huurrecht. Zowel met een terugblik naar het verleden als met een vooruitblik naar de toekomst hebben de sprekers ons meegenomen in hun wereld.

De dag werd geopend door de voorzitter van de VHA, Aemile van Rappard en vervolgens bestond de dag uit inleidingen door diverse sprekers met muzikale intermezzo's van muzikant en verhalenverteller Leon Giesen, een uitgebreide lunch, workshops en afsluitend een borrel met feestelijk lustrumdiner onderbroken door een spetterende presentatie van Victor Mids (MINDF*CK). De gehele dag werd geleid door dagvoorzitter Femke Halsema.

Voor degenen die niet bij het lustrumcongres aanwezig konden zijn, hierbij een korte impressie van de dag zoals deze mij is bijgebleven.

Opening door Aemile van Rappard

Van Rappard noemt 1992 als een belangrijk jaar. Niet alleen werd op 1 januari 1992 het nieuwe Burgerlijk Wetboek geïntroduceerd en werd op 7 februari 1992 het Verdrag van Maastricht (officieel het verdrag betreffende de Europese Unie, kortweg EU-verdrag) gesloten ter oprichting van de Europese Unie, op 4 februari 1992 is tevens de Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA) opgericht. Destijds bestond de VHA uit 15 oprichters en 17 leden (dat waren nog eens tijden) terwijl de VHA thans 226 leden kent en 27 aspirant-leden.

Sindsdien is het een en ander gebeurd op het gebied van het huurrecht. Met name de introductie van het nieuwe huurrecht per 1 augustus 2003 en ook recent de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die

per 1 juli 2016 in werking is getreden, kunnen niet onvermeld blijven. Toch lijkt het alsof de wetgever nog steeds achter de praktijk blijft aanlopen. De (technologische) ontwikkelingen gaan snel. Waar lopen we de komende jaren tegenaan?

Op 30 januari 2017 stond een artikel in *Trouw*: 'Een dag in 2050: Leven in een klimaatneutraal Nederland'. Hoe gaan we in 2050 om met energie, wonen, winkelen, et cetera? Welke gevolgen hebben de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen voor ons huurrecht? Hoe duurzaam is ons huurrecht eigenlijk? Dit is het thema van de dag.

Inleiding door futuroloog Richard van Hooijdonk
Als het aan Richard van Hooijdonk ligt, dan kunnen de technologische ontwikkelingen niet snel genoeg gaan. Hij heeft maar vast een chip in zijn lichaam laten injecteren, zodat hij met zijn arm deuren kan openen, zijn auto kan laten starten en de lichten in zijn woning kan bedienen. De volgende stap is het plaatsen van een betaalchip in zijn lichaam, zodat hij automatisch met zijn lichaam kan betalen.

Van Hooijdonk voorspelt dat ons leven in de toekomst wordt beheerst door drones, robots en zelfrijdende auto's. Een rijbewijs halen is niet meer nodig. Een elektronische pil in je lichaam zorgt ervoor dat de huisarts wordt gewaarschuwd als er iets mis met je is en onze kledingkast wordt zo slim dat als een jurkje langer dan zes maanden onaangetast in de kast ligt, het automatisch op eBay wordt gezet. Steeds meer taken zullen worden geautomatiseerd en alle systemen zullen vervolgens aan elkaar worden gekoppeld, aldus Van Hooijdonk. Apparaten gaan praten met de cloud. Er zullen nieuwe business modellen gaan ontstaan. Bedrijven gaan veranderen en wie in deze digitale wereld zal willen blijven functioneren, zal mee moeten gaan in de verandering.

De kenmerken van een advocaat zullen als gevolg van de ontwikkelingen ook moeten veranderen. Volgens Van Hooijdonk moet een jurist in de toekomst beschikken over de volgende kenmerken:

- passie;
- nieuwsgierigheid;
- verbeelding.

1. Willemijn Lever is advocaat bij BRICKS advocaten te Amsterdam. Per 1 mei 2017 wordt zij partner bij Legal-tree advocaten.

Binnen kantoren zal volop gebruik moeten worden gemaakt van de millennials, de Omega-generatie. Er moeten zogenaamde witte beren worden gecreëerd binnen een organisatie, oftewel de soort advocaten die willen veranderen. Alleen op deze manier kunnen advocatenkantoren de toekomst aan.

Terugblik door Marianne Evers, Karen Six en Kees de Waal

Evers, Six en De Waal nemen ons mee naar het verleden van ons huurrecht, beginnend bij de wetten van Gortyn, de oudste geschreven wetten van Europa (500-450 AD). In de loop van de jaren hebben diverse wijzigingen in het huurrecht plaatsgevonden, veelal ingegeven door maatschappelijke ontwikkelingen.

Karen Six greep de gelegenheid aan om een oud arrest van de Hoge Raad onder de aandacht te brengen dat naar haar mening een onjuist arrest is alsmede om een arrest van de Hoge Raad dat naar haar mening veelal foutief wordt gelezen, nog eens te bespreken.

Het eerste arrest betrof het arrest van de Hoge Raad van 15 maart 1974 (*Gastarbeiderspension*).² Het ging in deze zaak om buitenlandse gastarbeiders die werden gehuisvest in een zogenaamd gastarbeiderspension. De gastarbeiders hadden tegen vooruitbetaling van 20 gulden per week het gebruiksrecht van een van de slaapvertrekken (inclusief van een zich daarin bevindend bed met bijbehorende bergruimte), zij het dat de gastarbeiders het gebruiksrecht van het slaapvertrek veelal moesten delen met maximaal drie andere personen, terwijl ieder van hen het medegebruik (met maximaal 15 andere personen) had van de recreatieruimte, keuken, toiletruimte en douche. Volgens de Hoge Raad konden de gastarbeiders zich beroepen op huurbescherming (op grond van de voormalige Huurwet).

De Hoge Raad miskent volgens Six echter dat de gastarbeiders geen recht hadden op een voldoende bepaalbaar object. Het bed waarin ze sliepen was niet persoonlijk. Volgens Six is dan ook geen sprake van een huurovereenkomst in de zin van art. 7:201 BW. De Hoge Raad moet om en Six nodigt eenieder uit om een vergelijkbare casus aan te dragen en deze aan de Hoge Raad voor te leggen.

Het tweede arrest betrof het arrest van de Hoge Raad van 8 januari 1999 (*Abbo c.s./St Renesse*).³ Daarin ging het om vakantiewoningen die van jaar tot jaar werden verhuurd. De Hoge Raad oordeelde dat geen sprake is van huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is. In het arrest is geen uitspraak gedaan over wat 'wonen' is. Partijen gingen er namelijk van uit dat sprake was van 'wonen'. Dit wordt weleens miskend.

Volgens Six dient er sprake te zijn van een zekere bestendigheid en duurzaamheid wil sprake zijn

van 'wonen'. Als je ergens woont, moet je ook enige privacy hebben. Volgens Six is art. 7:232 lid 2 BW, waarin wordt aangegeven dat de huur(prijs)bescherming niet van toepassing is op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, in feite niet nodig. Immers, indien sprake is van een gebruik van korte duur, dan is geen sprake van 'wonen'.

Marianne Evers roept nog eens in herinnering dat het arrest van de Hoge Raad van 24 september 2010 (*Toko Mitra*)⁴ voor haar bijna aanleiding was om haar toga aan de wilgen te hangen. In dit arrest oordeelde de Hoge Raad dat de wachttijd van drie jaar ex art. 7:296 lid 2 BW alleen geldt na de eerste huurperiode van vijf jaar (of langer, maar korter dan tien jaar) en niet geldt als de belangenafweging als grond voor de opzegging wordt gebruikt. Zulks terwijl sprake is van dwingend recht. De vraag rijst volgens Evers dan ook wanneer nog daadwerkelijk sprake is van dwingend recht.

Zij wijst in dat kader tevens op het arrest van de Hoge Raad van 20 april 1990 (*Coster/Hupkes*),⁵ waarin de Hoge Raad oordeelde dat de huurder zich gedurende de eerste tien jaar op nietigheid van een bepaling kon beroepen en daarna niet meer. Hoe nietig is nietig dan? Voor de geïnteresseerde lezer verwijst Evers naar een recent artikel in *WPNR*, genaamd 'Nieuw nulliteitenrecht' over 25 jaar Nieuw Burgerlijk Wetboek.⁶

Kees de Waal maakt (met een knipoo) korte metten met degenen die dachten zich op huurbescherming te kunnen beroepen bij de huur van een woning in Amsterdam. Immers, Amsterdam drijft in een moeras en de woningen in Amsterdam drijven in feite op het grondwater. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 15 januari 2010⁷ geoordeeld dat als het gaat om een zaak die blijkens zijn constructie bestemd is om te drijven en daadwerkelijk drijft, sprake is van een schip. Een schip is een roerende zaak terwijl art. 7:233 BW spreekt over een onroerende zaak. Amsterdammers hebben dus eigenlijk geen recht op huurbescherming.

Er is nog een uitweg. Als het 'schip' vast komt te liggen in de grond en dus niet meer drijvend is, dan is volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State sprake van een onroerende zaak. De Waal verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2016.⁸ De vraag rijst dan wel of deze schepen ook onroerende zaakbelasting verschuldigd zijn geworden...

Uitdagingen voor de woningmarkt door Peter Boelhouwer

Peter Boelhouwer heeft ons bijgepraat over de verschillende uitdagingen op het gebied van volkshuisvesting in de nabije toekomst. Boelhouwer

2. NJ 1974, 393.

3. NJ 1999, 495.

4. NJ 2010, 649.

5. NJ 1990, 701.

6. WPNR 2017, 7133.

7. ECLI:NL:HR:2010:BK9136.

8. WR 2016, 77.

wijst met name op de omstandigheid dat de middeninkomens binnen het huidige woningmarktbeleid tussen wal en schip raken.

Tot de middeninkomens (waarbij het gaat om een maandinkomen van circa € 2000 netto) behoren tussen de 700.000 en 900.000 (vooral jonge) huishoudens. Door de stijgende koopprijzen en een verkrapte woningmarkt zijn steeds minder koopwoningen voor deze groep bereikbaar. Bovendien bestaat er een beperkt aanbod van minder dure huurwoningen terwijl deze groep niet in aanmerking komt voor sociale huurwoningen.

De normen in de huur- en koopsector sluiten volgens Boelhouwer onvoldoende aan bij de positie van de middeninkomens. Een hervorming van het woonbeleid is volgens hem dan ook noodzakelijk. Niets doen is geen optie volgens Boelhouwer. Om te beginnen zal de hypotheekrenteaftrek volgens Boelhouwer zo snel mogelijk moeten worden afgeschaft. Of de gemiddelde VHA-advocaat (met veelal een maandinkomen van meer dan € 2000 netto) hierop zit te wachten, is natuurlijk de vraag.

Intermezzo door Leon Giesen

Voordat eenieder de door hen gekozen workshops ging volgen, had Leon Giesen nog een vermakelijk muzikaal intermezzo. Kent u het verlangen om op zondag zonder veel poespas een eitje te pellen? Na het muzikale verhaal van Leon Giesen zal een eitje pellen in de toekomst nooit meer hetzelfde zijn...

De workshops

Er werden vier workshops gegeven waarvan er twee gevolgd konden worden:

1. De ongebouwde onroerende zaak, door Elina Swaneveld-Bakelaar en Zwaan Duijnsteek

De huurder van een ongebouwde onroerende zaak heeft geen recht op huurbescherming. Besproken werd welke mogelijkheden de huurder heeft om op te komen voor zijn belangen. Er werd aandacht besteed aan 'nieuwe' soorten huurobjecten zoals Tiny Houses en woonboten met ligplaatsen en oevers.

2. Wanneer wordt de Nederlandse huurovereenkomst echt groen?, door Carolien Heemskerk en Elsbeth Quispel

Wat is de status van green lease in Nederland? Ingegaan werd op de vraag wat er de afgelopen vijf jaar in Nederland is gebeurd op dit gebied en hoe dat staat in verhouding tot hetgeen in andere landen gebeurt. De ontwikkelingen in de wet- en regelgeving stonden daarbij centraal.

3. Tijdelijke huurcontracten en nu?, door Tanja de Groot en Stephan Verhoeven

Recent is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in werking getreden. Besproken werd of deze wet werkbaar is en oplossingen biedt voor bestaande problemen in de praktijk. In het verlengde daarvan kwam aan bod of het niet mogelijk is om een meer generieke regeling te ontwerpen die recht doet aan de positie van huurders en verhuurders zonder een onderscheid te maken tussen verschillende groepen huurders (zoals jongeren, senioren, studenten,

grote gezinnen) en verhuurders (zoals toegelaten instellingen, commerciële verhuurders).

4. Het veranderende retail landschap – De opkomst van nieuwe technologieën, door Wendela Raas, Marc Elshof en Niels Janssens

Hier ging het om het winkelcentrum van de toekomst. Welke invloed hebben ontwikkelingen zoals wifi-tracking op de markt? En welke rol speelt de bescherming van persoonsgegevens daarbij? Maar ook: wat is de invloed van online verkopen op de huurrelatie bij de toepassing van een omzetzegrelateerde huurprijs?

Afrondende discussie en afsluiting

Na de workshops werd een afrondende discussie gevoerd aan de hand van stellingen onder leiding van Femke Halsema. Leon Giesen sloot de dag muzikaal af.

Aansluitend genoot eenieder van een glaasje bubbels en konden degenen die zich daarvoor hadden opgegeven, plaatsnemen bij de tafel van zijn/haar opleidingsjaar om het lustrumdiner te nuttigen en bij te kletsen. Victor Mids⁹ liet tussen de gangen door een mooi staaltje 'neuro-magie' zien waar eenieder nog lang over na zal denken.

Aan het einde van de dag kregen alle aanwezigen het boek van mr. dr. E.H.M. Swaneveld-Bakelaar, 'De huur van ongebouwde onroerende zaken; een leemte in de wet' mee naar huis.

Al met als was het een zeer geslaagd congres. Op naar de volgende 25 jaar!

9. Bekend van het tv-programma 'MINDF*CK'.