No.W04.21.0096/I 's-Gravenhage, 26 mei 2021

**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**

Bij brief van de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 30 maart 2021 heeft de Tweede Kamer, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet van het lid Smeulders tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met het reguleren van huurprijzen (Wet eerlijke huur), met memorie van toelichting.

Het wetsvoorstel strekt ertoe om huurprijzen in de thans vrije huursector te reguleren. Dat gebeurt door het zogenoemde woningwaarderingssysteem uit de sociale huursector ook verplicht toe te passen op de vrijehuursector. Deze verplichting geldt voor nieuwe huurovereenkomsten. Daarnaast wordt onder meer voorgesteld om de prijsontwikkelingen op de koopmarkt, uitgedrukt in de waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) niet langer mee te nemen in het woningwaarderingssysteem.

De Afdeling advisering van de Raad van State maakt naar aanleiding van het initiatiefvoorstel een aantal opmerkingen. De Afdeling heeft begrip voor de wens om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Het voorstel is echter onvoldoende uitgewerkt en kan averechtste effecten veroorzaken zowel door de wijze van regulering van de huurprijzen in de vrije sector als door het niet langer meenemen van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem. De Afdeling merkt tevens op dat de beperkingen van het eigendomsrecht en het vrije verkeer van diensten en kapitaal vooralsnog onvoldoende zijn gerechtvaardigd. Verder is het problematisch om in een initiatiefwetsvoorstel een algemene maatregel van bestuur te wijzigen. Tot slot adviseert de Afdeling om alsnog een internetconsultatie, een uitvoeringstoets en een impactanalyse te laten plaatsvinden. In verband daarmee dient het initiatiefwetsvoorstel nader te worden overwogen.

1. Achtergrond en inhoud van het wetsvoorstel

De Nederlandse woningvoorraad bestaat voor 57% uit koopwoningen, 33% uit sociale huur en 9% vrije huur.[[1]](#footnote-1) Wonen in de eerste twee segmenten (samen 90%) wordt op diverse wijzen van overheidswege gestimuleerd. Dat gebeurt voor de koopmarkt door vraagstimulering via bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek, de mogelijkheid van een belastingvrije schenking voor een koopwoning en de relatief lage belasting van de eigen woning. Voor de sociale huur gebeurt dit door de maximale huurprijs in combinatie met huurtoeslag. Mede door dat soort maatregelen zijn deze twee segmenten relatief groot ten opzichte van de minder gereguleerde vrijehuursector. In de vrijehuursector geldt geen maximale huurprijs en komt de huurder in de regel niet in aanmerking voor huurtoeslag. Wel genieten huurders van zowel sociale- als vrijehuurwoningen huurbescherming.

De laatste jaren is de vrijehuursector gegroeid ten opzichte van de andere twee segmenten. Aan de onderkant van de vrijehuursector komt dit omdat de vraag naar particuliere huurwoningen is toegenomen doordat wachttijden voor sociale huurwoningen zijn opgelopen en de inkomenseisen daar strenger zijn geworden. De vraag neemt ook toe doordat niet iedereen een woning kan of wil kopen. De grote stijging van de huizenprijzen speelt daarbij een grote rol.[[2]](#footnote-2) Het woningaanbod in de vrije huursector neemt daarbij toe, omdat de lage rentestand commercieel verhuren aantrekkelijk maakt.[[3]](#footnote-3)

Het wetsvoorstel intervenieert in bovenstaande ontwikkelingen door de huren in de vrijehuursector te reguleren, om wonen in die sector betaalbaar te maken.[[4]](#footnote-4) Dat gebeurt in de kern door het zogenoemde woningwaarderingssysteem uit de sociale huursector ook verplicht toe te passen op de vrijehuursector.[[5]](#footnote-5) Of een huurwoning onder of boven de maximale huurprijs in de sociale huursector valt, wordt bepaald aan de hand van het aantal punten dat de woning heeft op basis van het woningwaarderingssysteem.

Momenteel overschrijdt een woning met 143 punten de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning, en is de prijs die verhuurder en huurder overeenkomen leidend.[[6]](#footnote-6) Met dit wetsvoorstel wordt daarvan afgestapt door te regelen dat alle woningen tot 250 punten – en daarmee 98% van de huurwoningen in Nederland – een huurprijs hebben die niet hoger mag liggen dan het bedrag dat gekoppeld is aan het aantal punten dat de woning waard is.[[7]](#footnote-7) In de praktijk komt 250 punten neer op een maximale huurprijs van € 1332,51 (op basis van de cijfers uit 2020).

Daarnaast wordt voorgesteld om de prijsontwikkeling op de koopmarkt, uitgedrukt in de WOZ-waarde, niet langer mee te nemen in het woningwaarderingssysteem.[[8]](#footnote-8) Ten slotte wordt de weg naar de Huurcommissie niet enkel opengesteld voor huurders van sociale huurwoningen, maar ook voor die van huurwoningen die zich momenteel in de vrije sector bevinden.[[9]](#footnote-9) De termijn voor toetsing door de Huurcommissie over huurgeschillen wordt daarbij verlengd van zes naar twaalf maanden.[[10]](#footnote-10)

2. Probleemanalyse en gevolgen

Met de initiatiefnemer is de Afdeling van mening dat zich in de huursector reële problemen voordoen, die om een oplossing vragen. Oplossingen kunnen echter alleen in breder verband tot stand komen, om effect te hebben.[[11]](#footnote-11) Zoals blijkt uit de onder punt 1 geschetste achtergrond kunnen de druk op de vrijehuursector en de prijsstijgingen die daar het gevolg van zijn niet los gezien worden van ontwikkelingen in de segmenten koop en sociale huur. De initiatiefnemer wijt deze prijsstijgingen louter aan een gebrek aan regulering in de vrijehuursector.[[12]](#footnote-12) Door de eenzijdige focus op het maximeren van de huurprijs in de nu nog vrije sector concentreert het voorstel zich op een zichtbaar effect van die ontwikkelingen, zonder de onderliggende structurele oorzaken daarvan te adresseren en aan te pakken.

De toelichting bij het voorstel bevat een algemene doelstelling en een summiere probleemanalyse, die onvoldoende recht doet aan de complexe problematiek op de woningmarkt. Bovendien gaat deze voorbij aan eventuele neveneffecten. Er wordt ook geen rekenschap gegeven van de grote hoeveelheid onderzoeken en analyses die in de afgelopen jaren over de woningmarkt zijn verschenen.[[13]](#footnote-13) Het is in dit licht opmerkelijk dat de initiatiefnemer er niet voor heeft gekozen om internetconsultatie, uitvoeringstoetsen en een cijfermatige impactanalyse plaats te laten vinden (zie nader punt 5). Dat zijn onontbeerlijke instrumenten om tot een voldragen probleemanalyse en tot meer uitgewerkte oplossingen te komen.

In dat kader merkt de Afdeling het volgende op.

*a. Averechtse effecten*

Eén van de onderliggende oorzaken van de overspannen woningmarkt is dat vraag en aanbod in den brede structureel in onbalans zijn. Kort gezegd: er zijn te weinig passende woningen voor woningzoekenden. Een voor de hand liggend deel van de oplossing voor het woningtekort ligt in het bouwen van meer woningen, ook ten behoeve van het middensegment van de huursector. Het voorstel kan echter leiden tot minder nieuwbouw, zoals ook de initiatiefnemer onderkent.[[14]](#footnote-14) Als de huren in de momenteel vrije huursector strak gereguleerd worden, zijn er minder prikkels om te investeren in vastgoed. De initiatiefnemer verwacht dat dit neveneffect van betrekkelijk korte duur zal zijn, maar geeft hiervoor geen nadere motivering, terwijl dit (zie punt 1) nog maar de vraag is.[[15]](#footnote-15)Deze vraag dient gelet op het huidige woningtekort terdege beantwoord te worden.

Het is daarnaast niet ondenkbaar dat verhuurders ervoor zullen kiezen hun woningen te verkopen of te verhuren op de ‘short stay’-markt, dan wel te werken met kortlopende huurcontracten. Het gevolg daarvan zou zijn dat het aanbod in de vrije sector krimpt, terwijl de vraag hetzelfde blijft of zelfs toeneemt. Dit zou zich normaliter vertalen in huurprijsstijgingen, maar aangezien die stijgingen juist met dit voorstel onmogelijk worden, zal dit alternatieven als bovengenoemde voor verhuurders nog aantrekkelijker maken. Zodoende dreigt een grote vlucht van verhuurders uit de vrije sector. De recente ervaring met huurprijsregulering (‘*Mietendeckel*’) in Berlijn leert dat daardoor het huuraanbod sterk kan teruglopen (in Berlijn was sprake van een halvering), hetgeen ten koste gaat van woningzoekenden (nieuwkomers en starters).[[16]](#footnote-16)

Een andere vraag is wat het voorstel betekent voor de nu al moeizame doorstroming op de woningmarkt. Daar vervult de vrije huursector immers een waardevolle functie. Zo zijn jonge huishoudens voor wie werk- en gezinssituaties vaak nog sterk veranderen, gebaat bij de flexibiliteit van een vrije huurmarkt. Voor huishoudens in de sociale huursector die meer zijn gaan verdienen sinds zij hun woning betrokken biedt de vrije huursector in theorie een aantrekkelijk alternatief. Dat geldt ook voor ouderen in koopwoningen die willen gaan huren om hun overwaarde te benutten. Een goed functionerende vrije huursector biedt huurders bovendien meer flexibiliteit, bijvoorbeeld voor een nieuwe baan elders in het land.[[17]](#footnote-17) Bij een verminderd aanbod in het vrije segment zal de doorstroming op de woningmarkt verder in het gedrang komen.

*b. WOZ-waarde*

De situatie op de woningmarkt verschilt per regio. De overspannen markt in de grote steden is niet in alle opzichten representatief voor de situatie in andere delen van het land, zoals bijvoorbeeld krimpgebieden.[[18]](#footnote-18) Ook lokaal kunnen er aanzienlijke verschillen zijn. Door het voorstel de WOZ-waarde geheel niet mee te wegen in het woningwaarderingsstelsel, doet de initiatiefnemer geen recht aan deze verschillende marktsituaties.

Het woningwaarderingssysteem kent punten toe aan een woning op basis van onder andere het woonoppervlak, het aantal verwarmde ruimtes, de aanwezige voorzieningen en kwaliteit daarvan, de energiezuinigheid van de woning en de WOZ-waarde. Voor de introductie van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem werd binnen dat systeem ook al onderscheid gemaakt op basis van de ligging van de woning. Punten werden toegekend voor onder andere schaarste, woonomgeving en woonvorm. Vanuit de wens dit systeem te vereenvoudigen, is de WOZ-waarde geïntroduceerd in het woningwaarderingssysteem. Hiermee komen deze factoren eveneens tot uitdrukking in de huurprijs voor een sociale huurwoning.[[19]](#footnote-19) Om in het bijzonder in grote steden betaalbare huisvesting te borgen, heeft de regering reeds voorgesteld om de WOZ-waarde nog maar voor maximaal 33% te laten meetellen in het woningwaarderingssysteem.[[20]](#footnote-20)

Door de WOZ-waarde geheel te schrappen, komen factoren als schaarste en kwaliteit van de woonomgeving niet langer tot uitdrukking in de huurprijs. Dit heeft in zowel de sociale als vrije sector tot gevolg dat een huurwoning in het centrum van Amsterdam en een huurwoning in Oost-Groningen van dezelfde kwaliteit ook dezelfde prijs zullen hebben. Een ander neveneffect is dat ook bij dalende WOZ-waarden, huurprijzen niet mee zullen dalen. De vraag is of dit wenselijk is. Juist in stedelijke gebieden – waar betaalbaarheid voor middeninkomens nu al problematisch is – bestaat het aanzienlijke risico dat het waardeverschil tussen huur en verkoopwaarde zo groot wordt dat verhuur onaantrekkelijk wordt en de huurmarkt verder zal krimpen.[[21]](#footnote-21) Dit brengt oplossing van de problematiek geenszins dichterbij. De toelichting gaat er bovendien aan voorbij dat het niet meewegen van de WOZ-waarde ook de marges voor corporaties in de sociale huursector verder onder druk zet, terwijl ook in de sociale sector grote investeringen nodig zijn in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.[[22]](#footnote-22)

De Afdeling adviseert van de voorgestelde regulering van de huurprijzen af te zien.

Indien de initiatiefnemer desalniettemin vasthoudt aan het voorstel dient alsnog te worden voorzien in een specifieke doelstelling, een uitgebreide probleemanalyse, een gemotiveerde afweging van de voor- en nadelen van het voorstel en een daarop gebaseerde motivering van nut en noodzaak van het voorstel.

3. Hoger recht

Overheden hebben de nodige ruimte om woningbouwbeleid te voeren. In Nederland is er een lange traditie op dit gebied die sinds 1983 haar rechtsbasis vindt in de grondwettelijke plicht om voldoende woongelegenheid te bevorderen.[[23]](#footnote-23) Weliswaar kan hieronder tevens betaalbare woongelegenheid worden begrepen,[[24]](#footnote-24) maar anders dan de toelichting vermeldt, behelst deze plicht geen inroepbaar “recht op betaalbare huisvesting”.[[25]](#footnote-25) Daarbij zijn ook andere grondrechten in het geding. Zoals de initiatiefnemer onderkent, betekent de voorgestelde regulering van de huurprijzen een inperking van het eigendomsrecht van verhuurders. Daarnaast gaat de toelichting niet in op de verhouding van dit voorstel tot de Unierechtelijke regels inzake het vrij verkeer. De Afdeling merkt hierover het volgende op.

*a. Eigendomsrecht*

Het recht op eigendom is onder meer verankerd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (EP). Op grond daarvan mag eigendom wettelijk gereguleerd worden, mits die regulering geschiedt in het algemeen belang. Voldoende en genoeg betaalbare woongelegenheid geldt als zo’n algemeen belang. Daarbij dient echter wel een redelijk evenwicht te worden gevonden tussen het recht op eigendom enerzijds, en het bevorderen van voldoende betaalbare woongelegenheid anderzijds.

In de toelichting wordt slechts in zeer algemene bewoordingen ingegaan op de verhouding tussen dit wetsvoorstel en het recht op eigendom. Met de voorgestelde aanpassingen aan de huurprijzen in de vrije sector vindt, door middel van regulering, een omvangrijke inmenging in het recht op eigendom plaats.[[26]](#footnote-26) Het voorstel beperkt de verdienmogelijkheden van vastgoedeigenaren wezenlijk en zal waarschijnlijk ook gevolgen hebben voor de waardeontwikkeling van hun vastgoed. De stelling in de toelichting dat verhuurders over de gehele linie nog steeds op winstgevende wijze kunnen verhuren indien dit voorstel kracht van wet krijgt, berust niet op enige motivering.

Een dergelijke forse inmenging in het eigendomsrecht kan gerechtvaardigd zijn, maar daarvoor geldt een relatief zware bewijslast. Artikel 1 EP vergt dat de beperking bij wet dient te zijn voorzien, een duidelijk omschreven algemeen belang dient en dat er een redelijk evenwicht is tussen de belangen van – in dit geval – de vastgoedeigenaren en het algemene belang. In het bijzonder speelt hierbij de vraag of de maximering van de huurprijs er toe leidt dat verhuurders niet meer aan hun wettelijke verplichtingen (zoals behoorlijk onderhoud) kunnen voldoen omdat rendabele exploitatie niet langer mogelijk is.[[27]](#footnote-27) Een factor die bij de afweging of sprake is van een redelijke balans onder meer relevant is, is de verwachte effectiviteit van de maatregel (zie punt 2 hiervoor). Ook moet in dat verband worden toegelicht in hoeverre andere, minder ingrijpende, maatregelen zijn overwogen.

*b. Vrij verkeer*

Verder wijst de Afdeling erop dat het onduidelijk is hoe het voorstel zich verhoudt tot de EU-regels inzake het vrij verkeer. De voorgestelde regulering van de huurprijzen ontmoedigt partijen om in Nederland onroerend goed te exploiteren en kan daarmee op gespannen voet staan met de vrijheid van vestiging en het vrije dienstenverkeer. Het relevante kader is hier de Dienstenrichtlijn.[[28]](#footnote-28) In de toelichting wordt in het geheel niet ingegaan op dit Unierechtelijke kader en het voorstel dient daar dan ook alsnog aan te worden getoetst.[[29]](#footnote-29)

Tot slot kan het voorstel ook gevolgen hebben voor eigenaren van onroerend goed die niet zelf verhuren. De voorgestelde regulering heeft immers niet alleen negatieve gevolgen voor het rendement op de verhuur maar mogelijk ook voor de waarde van het onroerend goed in de vrije huursector. Dit kan het vrij kapitaalverkeer belemmeren en dient daarom te worden gerechtvaardigd. De Afdeling acht het voorstelbaar dat met de bescherming van (bepaalde groepen) huurders een gerechtvaardigd belang is gemoeid. Een dergelijke maatregel moet echter in de praktijk ook geschikt zijn om dit belang te bereiken en niet verder gaan dan voor dat belang noodzakelijk is. De toelichting dient ook op dit punt te worden aangevuld met een dragende motivering.

c. *Conclusie*

De Afdeling adviseert alsnog dragend te motiveren waarom de inbreuken op het eigendomsrecht en mogelijkerwijze het Unierechtelijke vrije verkeer gerechtvaardigd zijn, en anders van het voorstel af te zien.

4. Wijziging van AMvB bij wet

In artikel III van het wetsvoorstel wordt het Besluit huurprijzen woonruimte gewijzigd. De Afdeling merkt op dat de wijziging van een algemene maatregel van bestuur (amvb) bij formele wet, zoals in dit wetsvoorstel wordt voorgesteld, staatsrechtelijk onjuist is.[[30]](#footnote-30) De Grondwet kent de bevoegdheid tot het vaststellen van amvb’s immers alleen toe aan de regering.[[31]](#footnote-31) Wijziging van een regeling dient bovendien te geschieden door middel van een regeling van gelijkeorde, zodat er

– voor toekomstige wijzigingen – geen onduidelijkheid bestaat over de status van de regeling.[[32]](#footnote-32)

Gelet op het voorgaande adviseert de Afdeling artikel III van het wetsvoorstel te laten vervallen.

5. Consultatie

Uit de toelichting blijkt dat er geen internetconsultatie of uitvoeringstoets heeft plaatsgevonden. Gelet op de mogelijk ingrijpende (ook financiële) gevolgen is het van belang dat betrokken organisaties door middel van internetconsultatie in de gelegenheid worden gesteld om hun gedachten over dit voorstel kenbaar te maken.[[33]](#footnote-33) Ook is het van belang dat het voorstel, indien het wordt voortgezet, wordt voorzien van een gedegen impactanalyse door bijvoorbeeld een planbureau.

De Afdeling adviseert de initiatiefnemer om alsnog een internetconsultatie, een uitvoeringstoets en een impactanalyse te laten plaatsvinden.

De Afdeling gaat ervan uit dat het wetsvoorstel opnieuw aan haar ter advisering zal worden voorgelegd indien de reacties aanleiding geven tot substantiële aanpassing van het wetsvoorstel.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal bezwaren bij het initiatiefvoorstel en adviseert het voorstel niet in behandeling te nemen, tenzij het is aangepast.

De vice-president van de Raad van State,

1. Cijfers van DNB, op basis van woononderzoek Centraal Bureau voor de Statistiek. [De woningmarkt│De Nederlandsche Bank (dnb.nl)](https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/woningmarkt/). Percentages tellen niet op tot 100% door afronding en door een restcategorie ‘onbekend’. [↑](#footnote-ref-1)
2. [Dashboard Datawonen](https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/koopprijs) [↑](#footnote-ref-2)
3. Sociaal en Cultureel Planbureau, ‘De sociale staat van Nederland. Wonen’, 2020. [↑](#footnote-ref-3)
4. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 1. [↑](#footnote-ref-4)
5. Artikel I en II van het voorstel. [↑](#footnote-ref-5)
6. Artikel 246 en 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. [↑](#footnote-ref-6)
7. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3. [↑](#footnote-ref-7)
8. Artikel III van het voorstel. [↑](#footnote-ref-8)
9. Artikel I, onderdeel A, van het voorstel. [↑](#footnote-ref-9)
10. Artikel I, onderdeel B, van het voorstel. [↑](#footnote-ref-10)
11. Zie onder andere het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 8 juli 2020 over het wetsvoorstel van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, (W04.20.0185/I), Kamerstukken II 2020/21, 35488, nr. 4 en het advies van 18 december 2019 over het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet), (W04.19.0304/I), Kamerstukken II 2019/20, 35518, nr. 4. [↑](#footnote-ref-11)
12. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 2. [↑](#footnote-ref-12)
13. Zie bijvoorbeeld rapport 7 van de Brede Maatschappelijke Heroverwegingen, ‘Ruimte voor wonen’, april 2020. Dit rapport geeft een brede analyse van de woningmarkt en verkent scenario’s om bepaalde problemen op te lossen. Zie in het bijzonder p. 134-135. Zie verder o.a. Centraal Planbureau, ‘Kansrijk woonbeleid 2020’, SEO, ‘Prijsregulering in de vrije huursector’, 2019 en Planbureau voor de Leefomgeving, ‘(On)betaalbaar wonen voor middeninkomens’, position paper voor bijeenkomst Tweede Kamer, 29 januari 2020. [↑](#footnote-ref-13)
14. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 6. Dit risico wordt ook onderkend in diverse rapporten, zoals Brede Maatschappelijke Heroverwegingen, ‘Ruimte voor wonen’, p. 135. [↑](#footnote-ref-14)
15. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 6. [↑](#footnote-ref-15)
16. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2021, ‘Forward to the past: short-term effects of the rent freeze in Berlin’. Inmiddels is de huurprijsregulering in Berlijn ongrondwettelijk verklaard, zie Bundesverfassungsgericht 25 maart 2021, ECLI:DE:BVerfG:2021:fs20210325.2bvf000120. [↑](#footnote-ref-16)
17. [Woningmarkt en samenleving gebaat bij betere balans tussen koop en huur (dnb.nl)](https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/dnbulletin-2020/woningmarkt-en-samenleving-gebaat-bij-betere-balans-tussen-koop-en-huur/) [↑](#footnote-ref-17)
18. Zie onder andere het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 8 juli 2020 over het wetsvoorstel van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, (W04.20.0185/I), Kamerstukken II 2020/21, 35488, nr. 4. [↑](#footnote-ref-18)
19. Besluit van 8 juli 2015 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingsstelsel in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken) (Stb. 2015, 290). [↑](#footnote-ref-19)
20. Bijlage bij Kamerstukken II 2020/21, 27926, nr. 330. [↑](#footnote-ref-20)
21. Zie over dit waardeverschil (‘value gap’) en de gevolgen daarvan: Planbureau voor de Leefomgeving, 2019, ‘Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt’, p. 17. [↑](#footnote-ref-21)
22. Kamerstukken II 2019/20, 29453, nr. 520. [↑](#footnote-ref-22)
23. Artikel 22, tweede lid, van de Grondwet. [↑](#footnote-ref-23)
24. D.J. Elzinga, G. Hoogers en R. de Lange, *Van der Pot. Handboek van het Nederlandse Staatsrecht,* Deventer: Kluwer 2014, p. 469. [↑](#footnote-ref-24)
25. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 4.2. [↑](#footnote-ref-25)
26. Vergelijk onder andere EHRM 19 december 1989, *Mellacher t. Oostenrijk*, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283 en EHRM 19 juni 2006, *Hutten-Czapska t. Polen*, ECLI:CE:ECHR:2006:0619JUD003501497. [↑](#footnote-ref-26)
27. EHRM 19 juni 2006, *Hutten-Czapska t. Polen*, ECLI:CE:ECHR:2006:0619JUD003501497, par. 224. [↑](#footnote-ref-27)
28. Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PbEU 2006, L 376). [↑](#footnote-ref-28)
29. Voor zover eigenaren van onroerend goed zelf verhuuractiviteiten ontplooien, is (ook wanneer de eigenaar een Nederlandse partij is) sprake van vestiging, die valt onder Hoofdstuk III van de Dienstenrichtlijn. De regulering is een ‘eis’ als in artikel 4, onderdeel 7 van de richtlijn, die moet voldoen aan de voorwaarden van artikelen 14 en 15 van de richtlijn. Voor zover eigenaren de verhuur aan een andere partij uitbesteden kan sprake zijn van grensoverschrijdende dienstverrichting, die valt onder hoofdstuk IV. In dat geval is artikel 16 van de richtlijn relevant. [↑](#footnote-ref-29)
30. Zie ook S.E. Zijlstra, *Wetgeven, Handboek voor de centrale en decentrale overheid*, Kluwer: Deventer 2012, p. 569. [↑](#footnote-ref-30)
31. Vergelijk artikel 82, eerste lid, van de Grondwet en artikel 89, eerste lid, van de Grondwet. [↑](#footnote-ref-31)
32. Zie onder andere het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 17 juli 2019 over het wetsvoorstel tot wijziging van onder meer de Uitvoeringswet verordening Europees burgerinitiatief in verband met de nieuwste verordening betreffende het Europees burgerinitiatief (W04.19.0183/I), Kamerstukken II 2018/19, 35272, nr. 4; en het advies van 19 augustus 2016 over het wetsvoorstel houdende wijziging van de Jeugdwet, het Besluit Jeugdwet, het Burgerlijk Wetboek en de Wet structuur uitvoeringsorganisatie werk en inkomen met het oog op het afschaffen van de ouderbijdrage voor jeugdhulp (W13.16.0196/III), Kamerstukken II 2016/17, 34614, nr. 4. Zie ook Aanwijzing 6.1 ‘Regeling van gelijke orde’ van de Aanwijzingen voor de regelgeving. [↑](#footnote-ref-32)
33. Zie ook Aanwijzing 4.44 ‘Vermelding inbreng externe partijen’ van de Aanwijzingen voor de regelgeving. [↑](#footnote-ref-33)