

Woningnood in het vermogensrecht

*Prof. mr. T.J. de Graaf, mr. B.M. Paijmans en
mr. N. van Triet**

De woningnood in Nederland is hoog en leidde tot een landelijk protest en tot diverse kabinetsmaatregelen.¹ Ook juridische instrumenten kunnen (in positieve of negatieve zin) van invloed zijn op de woningnood, reden voor dit tijdschrift om een themanummer te wijden aan dit belangrijke en actuele onderwerp.² In dit themanummer wordt de woningnood vanuit verschillende perspectieven belicht.

De Groot bijt het spits af en bekijkt de woningnood vanuit het perspectief van huisvesting als grondrecht. Vervolgens behandelt hij hoe dit recht uitwerkt voor verschillende actoren in de volkshuisvesting, te weten de burgers jegens de overheid en woningcorporaties en de bestuursorganen van de overheid onderling.

Timmer en Jager kijken in hun artikel vooral naar de taak die voor gemeenten is weggelegd bij het oplossen van het woningtekort, meer in het bijzonder door middel van binnenstedelijke herontwikkeling. Zij gaan, vanuit het huidige recht en de toekomstige Omgevingswet, in op verschillende instrumenten die gemeenten ter beschikking staan om die binnenstedelijke herontwikkeling mogelijk te maken en te bespoedigen.

De woningnood houdt natuurlijk ook verband met het woningaanbod. Dat kan worden vergroot door meer en goedkopere woningen te bouwen. En daar zou het aanbestedingsrecht weleens een positieve bijdrage aan kunnen leveren als het ook van toepassing is op woningcorporaties, iets dat Hebly bepleit in navolging van jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie.

Ook verbintenisrechtelijke instrumenten kunnen de woningnood (positief of negatief) beïnvloeden, bijvoorbeeld het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijdontbinding van art. 7:2 BW bij de koop van een woning door een consument-koper. Breedveld-De Voogd onderzoekt in haar bijdrage aan dit themanummer of partijen het schriftelijkheidsvereiste of de bedenktijdontbinding mogen inzetten om een hogere

koopprijs te verkrijgen, een lagere koopprijs te bedingen of om alsnog de voorkeur te geven aan een ander woonhuis.

De koop van huizen door particulieren moet vaak worden gefinancierd. De stijgende huizenprijzen hebben er mogelijk ook toe geleid dat kopers hogere leningen zijn aangegaan dan verantwoord is. Aannemende dat dat zo is, onderzoeken Bruins Slot en Diemel welke juridische gevolgen het voor kredietaanbieders heeft als ze niet of onvoldoende op kredietwaardigheid hebben getoetst. De auteurs constateren dat die gevolgen in zorgplichtjurisprudentie worden ingevuld en afhankelijk zijn van de omstandigheden van het geval. Zij stellen voor een niet of onvoldoende toetsen op kredietwaardigheid privaatrechtelijk te sanctioneren door te bepalen dat de kredietaanbieder in een dergelijk geval de rente over het overgekrediteerde gedeelte niet of maar gedeeltelijk in rekening mag brengen.

Op zoek naar de invloed van erfpacht op de woningnood onderzoekt Broese van Groenou in de laatste bijdrage van dit themanummer twee koopstimuleringsregelingen die beogen een positieve bijdrage te leveren aan betaalbaar wonen door gebruik te maken van een erfpachtconstructie. Dat erfpacht ook een negatieve invloed kan hebben op de woningnood blijkt uit haar bespreking van recente jurisprudentie met betrekking tot erfpacht. Uit die jurisprudentie vloeien belemmeringen bij het verkopen van woningen voort, en dat heeft invloed op de doorstroming op de woningmarkt.

Dit themanummer onderstreept de complexiteit van de woningnood. Noch privaatrechtelijke, noch publiekrechtelijke instrumenten kunnen een simpele of snelle oplossing bieden. Niet alleen staat de uitwerking van de inzet van dergelijke instrumenten niet op voorhand vast, zij kosten vaak ook tijd om uit te voeren en zijn afhankelijk van vele buiten het juridische veld liggende actoren. Dat neemt niet weg dat dit themanummer laat zien hoe divers en ook hoopvol de mogelijk in te zetten juridische instrumenten zijn die een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van dit maatschappelijke vraagstuk.

* Prof. mr. T.J. de Graaf is hoogleraar Technologie en Privaatrecht aan de Universiteit Leiden. Mr. B.M. Paijmans is advocaat bij Doelen Advocatuur te Utrecht en universitair docent bij het Molengraaff Instituut voor Privaatrecht van de Universiteit Utrecht. Mr. N. van Triet is advocaat bij BarentsKrans te Den Haag en promovenda aan de Radboud Universiteit Nijmegen.

1 nos.nl/collectie/13877/artikel/2397477-protest-tegen-woningnood-verbaasd-dat-dit-niet-eerder-kwam, respectievelijk www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/programma-woningbouw.

2 Zie ook A.G. Bregman & A.G.A. Nijmeijer (red.), *Het woningtekort voorbij*, Radboud Universiteit/Instituut voor Bouwrecht: Nijmegen/'s-Gravenhage 2022.