

## 'HET HUURRECHT IS EEN ZOOITJE EN EEN GATENKAAS'

Wie zich verdiept in het huurrecht, komt al snel de naam van Harmen Meijerink tegen. Zijn werk als advocaat voor huurders en huurdersorganisaties in Amsterdam vond zijn weerslag in de rest van Nederland, onder andere door jurisprudentie die hij ontlokte. Hoe blikt hij terug op 40 jaar ontwikkelingen in het huurrecht, de huursector en de rechtsbijstand?

TEKST AGNES VERWEIJ / BEELD JAN REINIER VAN DER VLIET

### **40 Jaar huurrecht: wat zijn de verschuivingen in de rechtsbescherming van huurders die je hebt meegemaakt? En waar beweegt het naartoe?**

'Toen ik met huurrecht in aanraking kwam in de jaren tachtig was er nog heel weinig geregeld. Het huurrecht onderdeel van het burgerlijk recht ging toen nog om artikel 1623 a *vm* o en de *Huurprijzenwet Woonruimte*. Het waren hooguit 200 wetsartikelen. Dus iedereen dacht altijd (en nog steeds): simpel! Totdat je ermee gaat werken. Want dan blijkt dat elke regel een uitzondering is en daar is weer een uitzondering op en daar heeft de Hoge Raad toch weer wat anders bepaald, enzovoort. Later werd het huurrecht samenhangender ondergebracht in het Burgerlijk Wetboek. Door de jaren heen is er echter zoveel aan gesleuteld dat het veel onoverzichtelijker en ondoorgroendelijker is geworden. Veel din-

gen lijken met elkaar in tegenspraak. De praktijk en de rechtspraak vinden daar altijd wel een oplossing voor. Maar het is een zootje. Zelfs advocaten hebben er moeite mee als ze het niet elke dag doen. Als huurrechtsspecialist is dat in je voordeel en daarmee in dat van je klant. Maar het probleem is dat huurders er enorme schade van kunnen ondervinden als hun advocaat het huurrecht eigenlijk onvoldoende kent. Gelukkig zijn er rechters die dat voor een deel corrigeren, al weten zij ook niet alles.

Ik heb de ontwikkelingen in het huurrecht wel eens vergeleken met een kaas. Toen het huurrecht ontstond was het een mooie Goudse kaas met hier en daar een klein luchtbelletje. In de loop der tijd zijn er, door politieke druk vanuit verhuurdersorganisaties, gaten in gemaakt. Het huurrecht lijkt nu meer op een Zwitserse gatenkaas, een Leerdammer.

Dat begon met de huurliberalisatie, per 1989 voor nieuwbouw en per juli 1994 voor bestaande woningen. Daarna werd er gesleuteld aan het woningwaarderingstelsel. Neem het afschaffen van de verouderingsaftrek. En het introduceren van de WOZ-waarde in de puntentelling. Steeds meer huurwoningen op dure locaties kunnen overgeheveld worden naar de vrije sector. In Amsterdam is het nu zelfs zo dat alleen kleine woningen van maximaal 35 vierkante meter op grond van hun puntentotaal gereguleerd moeten blijven. De rest kan, na wisseling van huurder, gewoon de vrije sector in.

Daarmee is de sociale huur in feite een wassen neus geworden, een beschermde status die alleen voor zittende huurders geldt. En dan krijg je natuurlijk dat iedereen blijft zitten waar die zit. Genoeg oudere alleenstaanden die in een vier-





→ Harmen Meijerink: 'Het is eigenlijk een grof schandaal, dat ze dat durven te zeggen.'

“ Het huurrecht is een zootje, zelfs advocaten hebben er moeite mee als ze het niet elke dag doen ”

---

kamerwoning zitten maar niet weg kunnen omdat ze voor een nieuwe, kleinere woning veel meer gaan betalen en met verhuiskosten worden geconfronteerd. En dan zeggen mensen die zelf in een villa wonen dat we ze moeten dwingen om te verhuizen! Het is eigenlijk een grof schandaal, dat ze dat durven te zeggen.

Daar zit mijn drive, omdat ik me daar zo aan erger. Het was zo'n mooi idee, begin vorige eeuw, om met sociale woningbouw huurders net zo goed te huisvesten als degenen die een koopwoning konden betalen. Maar nu is er een enorm verschil. Omdat de wooncrisis zo enorm is geëxplodeerd snapt zelfs het CDA dat ze moeten meewerken aan het terugdringen van die gaten in de kaas. Het gaat echter wel wat tijd kosten, om alles te herstellen.'

### **Onderzoeksbureau Panteia beschreef vorig jaar de daling van het aantal ingeschreven (sociale) advocaten in het stelsel van gefinancierde rechtsbijstand. Wat is er aan de hand?**

'Er is een stevig tekort aan sociale advocaten. Dat is onderzocht en bewezen. Er is vergrijzing: de hele generatie waar ik toe behoor is aan het afzwaaien. En verjonging zet niet voldoende door, dus het probleem wordt groter. Een van de oorzaken is dat er vanuit de onderwijsinstellingen te weinig voeding wordt gegeven aan interesse voor de sociale advocatuur. De Vereniging Sociale Advocatuur Nederland (VSAN) probeert dit te verbeteren. Universiteiten zijn van oudsher natuurlijk geen beroepsopleidingen. Maar wat is er eigenlijk wetenschappelijk aan een rechtenstudie? Net als artsen en tandartsen gaan de meeste juristen na de universiteit gewoon praktisch aan de slag. ►

## // Onderwijsinstellingen geven te weinig voeding aan interesse voor de sociale advocatuur onder studenten //

---

► **vervolg** van pagina 9

Universiteiten zouden meer naar beroepen moeten kijken en naar wat de maatschappij op dat gebied nodig heeft.

Neem hele goeie rechtenstudenten, die opvallen. Op de een of andere manier weten grote advocatenkantoren al tijdens de studie wie dat zijn. Door de linkjes die ze hebben met sommige docenten. Kijk, daar is niks mis mee. Die grote kantoren doen dat gewoon heel goed. Die organiseren meeloopdagen voor laatstejaars studenten, laten zien hoe leuk het is bij hen te werken. Maar zulke zelfpromotie zit niet zo in het DNA van de sociale advocatuur. Wij zijn gewoon heel hard aan het werk en iedereen die het leuk vindt, die komt zich vanzelf wel melden, zo denken wij. Ondertussen is het voor advocatenkantoren die sociaal recht doen heel lastig om überhaupt een stagiair te vinden die gemotiveerd is. Al helemaal voor het huurrecht. Dat is op sommige universiteiten een bijvak.'

### **Wat niet meehelpt zijn ongetwijfeld de lage vergoedingen voor advocaten vanuit de rechtsbijstand?**

'Het systeem van de rechtsbijstand is mooi omdat mensen met weinig geld toch bijgestaan kunnen worden door een advocaat. Tegelijkertijd is er wel iets aan de hand. De eigen bijdrage was ooit nul, toen ik net begon. Daar werd zo'n dertig jaar geleden 25 gulden van gemaakt, onder groot protest trouwens. Daarna werd die eigen bijdrage steeds hoger en die is nu zo hoog dat het soms een reden is voor mensen om geen advocaat te nemen. De eigen bijdrage is tussen de € 218,- en € 918,-. En dat terwijl je bij een jaarinkomen van meer dan € 30.000 niet meer in aanmerking komt voor een "toevoeging" (door de overheid gefinancierde rechtsbijstand, red.).

Naast het verhogen van de eigen bijdrage, werd in de loop der tijd bezuinigd op de vergoeding voor de advocaat. In de jaren negentig werd de Raad voor Rechtsbijstand ingesteld die namens de overheid beoordeelt of iemand recht heeft op een toevoeging. Als advocaten krijgen wij voor "toevoegingscliënten" een standaard vergoeding. Of een zaak ons nou vier uur werk kost of twintig uur. Pas als je aantoonbaar heel veel uren moet maken, meer dan 40 bijvoorbeeld, kun je aanspraak maken op extra uren vergoeding. Maar die mogelijkheid om extra uren te krijgen, is uiteindelijk praktisch weggefallen omdat de Raad er ontzettend moeilijk over doet.

Een beetje advocaat interesseert zich niet voor de tijd. Stel je staat tegenover een dikbetaalde advocaat die duizenden euro's in rekening brengt. Ga je dan minder je best doen omdat je maar een paar honderd euro krijgt? Nee, want je wilt winnen. Dus die te lage vergoeding speelt eigenlijk geen rol, per zaak. Maar als je aan het eind van het jaar de huur niet kan betalen, dan wordt het natuurlijk wel een probleem. Er zijn heel wat sociale advocatenkantoren gestopt omdat ze niet meer rondkwamen. Dat is natuurlijk ontzettend jammer.

Een minister zei tegen sociale advocaten: jullie moeten een mix hebben van betalende klanten en toevoegingsklanten, dan kun je wel rondkomen. Op zich klopt dat, maar dat *moeten* klopt niet. Als je gespecialiseerd bent in asiel of uitkeringen, dan zullen er niet veel klanten zijn die zelf een advocaat kunnen betalen. In mijn eigen praktijk lukte het wel om tot een mix te komen. Er zijn natuurlijk ook huurders die geld hebben en ik deed Verenigingen van Eigenaren. Collectieve zaken voor huurdersverenigingen, bijvoorbeeld over de Overlegwet of servicekosten, kwamen steeds vaker op mijn pad. Ik had ook vaak Stichting !Woon (een bewonersondersteunende organisatie in Amsterdam en omstreken, red.) als klant die met haar Emil Blaauw Proceskostenfonds garant stond. Niet zo lang geleden is er opeens geld bijgekomen voor de rechtsbijstand. Dat komt door de toeslagenaffaire. Want daarin bleek dat heel veel van de slachtoffers zich helemaal niet konden laten bijstaan vanwege die hoge eigen bijdrage. En dat veel advocaten niet zo happig waren om dat soort zaken te doen, omdat ze er geen habbekrats aan konden verdienen.

Een van de maatregelen om een nieuwe toeslagenaffaire te voorkomen, is de rechtsbijstand op orde te brengen, zo concludeerde de Tweede Kamer. Toen is eindelijk besloten de vergoedingen voor advocaten substantieel te verhogen zodat meer advocaten dat soort werk willen gaan doen.'

*Recent heeft demissionair minister voor rechtsbescherming Franc Weerwind aangekondigd nog dit jaar € 26 miljoen extra beschikbaar te stellen voor de sociale advocatuur. Daarmee geeft hij gehoor aan een motie van de Tweede Kamer die hem opriep tot een "noodinvestering". De minister zei ook dat hij wil dat de onderwijsinstellingen meer aandacht gaan geven aan gefinancierde rechtsbijstand.*

### **Wat je verwacht je van de kabinetsplannen voor de stelselvernieuwing van de rechtsbijstand?**

'Er zijn voortdurend plannen geopperd om het stelsel te wijzigen. Zo is er serieus gekeken of het een soort verzekering kon worden. Verzekeraars wilden wel. Feitelijk ging het om privatisering van een overheidsstaak. Maar juist onze klanten gaan zich niet verzekeren, dat kan iedereen in de sociale advocatuur je vertellen. Pas na heel lang onderzoeken en testen concludeerde de minister uiteindelijk dat het geen goed plan was. Nu zit de overheid op de lijn: handhaven van het huidige stelsel met verbeteringen, zoals de commissie Van der Meer heeft voorgesteld. Dat is het beste wat ze kunnen verzinnen op dit moment.

Zelf vind ik dat er een hele grote verbetering in het huidige stelsel bereikt zou kunnen worden door het Juridisch loket te reorganiseren. Het Juridisch loket is een gratis voorziening die zich richt op vraagverheldering, advies en verwijzing. Maar ze bieden geen rechtshulp en pakken mensen niet bij de hand. Verondersteld wordt dat mensen behoorlijk zelfredzaam zijn, zoals bijvoorbeeld een hoogopgeleide student dat is. Maar voor veel mensen geldt dat ze niet weten wat ze aan moeten met de adviezen en verwijzingen van het Juridisch loket. Als het loket inschat dat iemand zijn zaak zelf niet aankan, verwijzen ze naar een advocaat.

Vroeger pakten wij in het Bureau voor rechtshulp mensen wél bij de hand. We pleegden een telefoontje of schreven een brief naar de sociale verzekeringsbank of de



## Harmen Meijerink

Harmen Meijerink was sinds 1984 in het huurrecht actief, sinds 1993 als advocaat. Hij behandelde uitsluitend huurgeschillen, ook als bemiddelaar. December dit jaar gaat hij met pensioen.

Zijn werk als advocaat voor huurders en huurdersorganisaties in Amsterdam vond zijn weerslag in de rest van Nederland. Onder andere door een aantal belangrijke rechterlijke uitspraken die hij ontlokte. Zoals onlangs over de financiering van huurdersorganisaties met Huurdersbelangenvereniging Detroit versus commerciële verhuurder Vesteda (lees ook pagina 5). En de zaak over de 'community-kosten' die studentenverhuurder Change= onterecht in rekening bracht, bekend van het programma #BOOS.

Ook zette Meijerink zich in voor de Vereniging Sociale Advocatuur Nederland (VSAN), was hij 30 jaar redacteur van het *Tijdschrift voor Huurrecht (WR)* en lid van de Vereniging Huurrechtadvocaten (VHA). Hij doceerde huurrecht bij verschillende opleidingscentra en was tot 2020 lid van de Raad van de Orde van de Amsterdamse Orde van Advocaten.

Menig (beginnend) huurrechtjurist en -advocaat klopte bij Meijerink aan voor raad en advies. Hij staat bekend om zijn passie voor het huurrecht en de sociale advocatuur en om zijn harde werken.

verhuurder. Pas als het op procederen aankwam, verwezen we door naar een advocaat. Als het om Amsterdam gaat en het huurrecht, dan is het met Stichting !Woon, dat als een soort Bureau voor rechtshulp functioneert, nu best goed geregeld. Maar op veel andere rechtsgebieden is dat niet zo. Het verdwijnen van de Bureaus voor rechtshulp is echt een verlies geweest voor de bereikbaarheid van de rechtsbijstand.'

### Wat is de belangrijkste jurisprudentie die je hebt gecreëerd?

'Wat ik een hele leuke vond – hij was niet heel belangrijk want had maar een tijdelijk effect, maar hij was wel heel ingrijpend – dat

was een kort geding tegen de staat dat ik namens vier Amsterdamse huurders voerde. Het kabinet Rutte I had met CDA-minister Spies in 2012 enorme haast om de inkomensafhankelijke huurverhoging in te voeren. Spies wilde dat verhuurders een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5% per 1 juli konden vragen. Zij zette de uitvoering daarom al in gang. Terwijl de Tweede Kamer er nog niet over had gestemd, was de Belastingdienst dus al bezig om inkomensgegevens te verstrekken aan verhuurders. Op grond van de Belastingwetgeving mocht dat niet eens zonder een onderbouwende wet. Mijn pleidooi was zo simpel als wat. Ik hoefde enkel naar een artikel in de Belas-

“ Het verdwijnen van de Bureaus voor rechtshulp is een verlies voor de bereikbaarheid van de rechtsbijstand ”

tingwet te wijzen. De rechtbank in Den Haag droeg de Belastingdienst op om per direct te stoppen met het verstrekken van inkomensindicaties aan verhuurders. Daardoor werd de inkomensafhankelijke huurverhoging met een jaar uitgesteld. Dat heeft verhuurders bij elkaar geloof ik tientallen miljoenen euro gekost. De brutaliteit van de overheid, dat ze dit zonder hun wetgeving op orde te brengen, gewoon doordrukten, daar ging het mij om.

Daarna stemden de Tweede en Eerste Kamer in met de inkomensafhankelijke huurverhoging en werd deze in 2013 alsnog van kracht. En wederom was die inkomensvertrekking door de Belastingdienst tot en met 2016 onrechtmatig, zo bleek. Maar bij die latere rechtszaken was ik niet betrokken.'

### Zijn er aspecten van het huurrecht die je op dit moment onrechtvaardig vindt?

'Het systeem dat de woningwaardering ertoe leidt dat 90% van de Amsterdamse huurwoningen vrije sectorwoningen zijn, dat vind ik apert onrechtvaardig. Dat wordt nog gedempt omdat mensen niet verhuizen. Maar elke verhuizing betekent een geliberaliseerde woning erbij en een sociale huurwoning minder. Dat gaat maar door en het is een van de oorzaken van de woningnood onder mensen met lage inkomens.

Wat ik ook apert onrechtvaardig vind is dat ons systeem bewust door een vorige regering zo is gewijzigd dat het nog meer dan vroeger toestaat dat je in onroerend goed je geld kan verdienen. En als dat nou in dure bungalows of vakantiewoningen is, dan heb ik daar geen moeite mee. Maar als het om sociale huurwoningen gaat wel. De huur die mensen betalen, gaat naar aandeelhouders. Terwijl dat geld gewoon terug moet in die woningen, in onderhoud.'