

Veel huurwoningen leveren minder op dan dat ze kosten

VERHUURDERS SOMS DUPE WET

door JOLANDA JANSSEN

AMSTERDAM - Bij de roep om verandering van de woningmarkt heeft zich een groep huiseigenaren/verhuurders geïoegd. Zij zijn naar het Europese Hof voor de Rechten van de Mens gestapt en gaan een class action beginnen om via een proefproces de mogelijkheid te eisen een eerlijke huur conform de marktwaarde te vragen.

Sommige verhuurders krijgen een absurd laag huurbedrag omdat de bewoners er al heel lang wonen. Door wetgeving kunnen verhuurders soms geen huurverhoging doorvoeren en kan het zo ver 't uit de hand lopen dat er geen redelijk rendement behaalt kan worden op het huis. „Dat is een ongeoorloofde aantasting van het eigendomsrecht. En dat is net als de vrijheid van meningsuiting en de vrijheid van godsdienst een mensenrecht”, aldus mr. Huib Hielkema, die als advocaat voor de stichting 'Fair Huur voor Verhuurders' de procedure bij het

Europese Hof in Straatsburg in gang heeft gezet. Momenteel wordt daarvan de ontvankelijkheid onderzocht.

In 2006 is er door het Europese Hof voor de Rechten van de Mens een uitspraak gedaan over de huurwetgeving in Polen. Het ging om ongeveer 300.000 huurcontracten uit de tijd van het communistische regime. „De lokale overheid had indertijd de huizen gevorderd, er huurders ingezet, de aanvangshuur bepaald en allerlei wetten uitgevaardigd tegen verhoging. Vijftien jaar later was er nog niets veranderd. Het hof oordeelde toen dat het niet halen van een redelijk rendement voor de verhuurder in strijd is met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Maar de situatie in Nederland

is vergelijkbaar met die in Polen”, aldus Hielkema. „Heel belangrijk is dat het Europese Hof onder een redelijk rendement niet alleen verstaat dat de eigenaar geen verlies mag lijden, maar dat hij ook recht heeft op rendement



© DE TELEGRAAF

illustratie: SIMON WEEDA

op geïnvesteerd vermogen en zelfs ook op een redelijke winst.”

Het algemene sentiment is dat huiseigenaren niet moeten zeuren. Die hebben die woning toch? En ze zijn toch rijk? „Ik benijd een aantal cliënten helemaal niet. Deze mensen subsidiëren hun huurders. Dat kunnen ze niet tot in lengte van dagen volhouden.”

„Ik ben de sociale dienst niet”, zucht een van de gedupeerde eigenaren. Hij moet een etage verhuren voor circa 100 euro, omdat de bewoner - na een volledige renovatie van het pand en de woning - huurverhoging weigert. „Die woning kost me daardoor meer dan ze opbrengt, en ik wordt er wel voor belast door de Belastingdienst.”

„In 2001 heeft de Belastingdienst ook nog de vermogensrendementsheffing ingesteld. Je moet inkomstenbelasting betalen over een rendement van 4% van de waarde van het pand. Ook al haal je dat rendement niet”, aldus Hielkema. „En dan kan je misschien wel zeggen dat een woning veel meer waard is geworden, daar heb je pas wat aan als je die verkoopt.”

Bovendien: wie wil een verliesgevende post kopen; met een huurder die je er niet uitkrijgt?