

De Poolse kwestie in Nederland

Vereniging van Verhuurmakelaars
30 november 2011

Scheefheid

Jonathan D. Price (filosoof en hoofdredacteur van het tijdschrift *The Claron Review*) in de Volkskrant van 18 oktober 2010:

*“Meer dan 50 procent van de woningen in de stad bestaat uit sociale huurwoningen, het hoogste percentage in Europa. Soms lijkt het of er kort geleden een **burgeroorlog** heeft gewoed, dat er **zoveel panden gereserveerd moeten worden voor armlastigen.**”*

EVRM

Artikel 1 Eerste Protocol (EP) van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM):

Bescherming van de eigenaar tegen inmenging van de overheid

Poolse kwestie

Zaak van mevrouw Hutten-Czapska tegen de Poolse staat:

3 uitspraken door het EHRM (application no. 35014/97):

- 22 februari 2005 (kleine kamer)
- 19 juni 2006 (grote kamer: pilot case)
- 28 april 2008 (over “friendly settlement”)

Poolse kwestie

- Oude huurovk's uit communistisch tijd: sterke bescherming huurder en maximering huurprijs op laag niveau
- Na verloop van tijd dekte de huur de onderhoudskosten niet eens
- Pools Constitutioneel Hof:
Huur moet genoeg zijn voor alle **kosten plus return on investment plus decent profit**

Poolse kwestie

EHRM-uitspraak:

- 1) Wel voldoende wettelijke basis
- 2) Doel wel gerechtvaardigd in algemeen belang (marginale toetsing)
- 3) Geen *fair balance* tussen algemeen belang en individueel belang eigenaar: *redelijke winst* (decent profit)
- Disproportionele en excessieve last op eigenaars
- Pilot case: friendly settlement
- Gevolg in Polen: *gehele huurliberalisatie*

Poolse kwestie in Nederland

- Prof. Mr. T. Barkhuysen, mr. Dr. M.L. Emmerik en mr. H.M. Hielkema,
Onrendabele huurwoningen en het
Europese eigendomsrecht, *WR* 2008, 8:
- Ook in Nederland niet altijd decent profit

Reactie Oud Minister Vogelaar, brief 4 november 2008:

- Geen signalen in NL
- Escape: onvoorziene omstandigheden

Toetsing in Nederland

Nederlandse rechter moet Poolse uitspraak rechtstreeks toepassen :

- A) Is de huur(prijs)bescherming **voldoende duidelijk bij wet** geregeld?
- B) Is die wet **gerechtvaardigd** in het algemeen belang?
- C) Houdt de wet voldoende rekening met de eigenaar: kan hij een **redelijke winst** behalen bij exploitatie?

Ad B) Wet gerechtvaardigd?

Woningbezit van **corporaties**:

- 1947: 198.000 woningen
- 2004: 2.412.000 woningen (**80%**)

Woningbezit **particulieren** (incl. institutionelen): 600.000 woningen (**20%**)

Ad B) Wet gerechtvaardigd?

Cijfers Amsterdamse woningmarkt:

- **76%** huurwoningen
- **58%** sociale huurwoningen (van totaal aantal woningen)
- lage inkomens: **35%** van alle huishoudens
- **90.000 sociale huurwoningen “over”**
- Dit is de scheefheid in Amsterdam

Ad B) Wet gerechtvaardigd?

Geheel Nederland:

- Slechts 66% (VROM) tot 30 % (andere onderzoekers) van de woningen van woningcorporaties worden bewoond door de doelgroep
- 820.000 tot 1.664.000 corporatiewoningen worden dus **bewoond door mensen met te hoge inkomens**
- Er zijn te veel goedkope woningen

Ad B) Wet gerechtvaardigd?

- (Gesneuveld) **wetsontwerp Dekker**: in elk geval geen woningnood voor duurdere huurwoningen met WOZ waarde per 1 januari 2007 boven € 295.000 (in Asd.)
- Huidige regering idem, maar ander criterium: in **schaarstegebieden** max. 25 punten erbij (voor 1 oktober 2011: huurprijs van € 530 en hoger per maand nu geliberaliseerd)
- Zie vele rapporten, ook van overheid zelf

Ad B) Wet gerechtvaardigd in het concrete geval?

- Valt huurder onder de groep die bescherming nodig heeft?

*“the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community – including the **availability of sufficient accommodation for the less well-off** – in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention.”*

- Inkomen huurder boven de grens van € 33.000 bruto per jaar?

Ad C) Redelijke winst

Verhuurder heeft recht op een huurprijs waarmee hij:

- (a) de **kosten** van instandhouding kan bestrijden,
- (b) een vergoeding voor het **geïnvesteed vermogen** krijgt, en
- (c) een **redelijke winst** geniet

Ad C) Redelijke winst

- Het % is niet door het EHRM gedefinieerd

In Nederland:

- Box 3: 4%
- Meeste onderzoeken: tussen 5 en 6%
- Ijkpunt: WOZ-waarde
- Bv. WOZ-waarde € 295.000: dan bedraagt de huurprijs € 1230 per maand

Ad C) Redelijke winst en waardevermeerdering woning

Moet dit meegewogen worden? Neen, want:

- a) waarde**vermindering** ook mogelijk. Dan lagere huur?
- b) geen **gerealiseerde** winst (of verlies) (boekhoudkundig ook onjuist)
- c) EHRM: **directe rendement**. Dit is een indirect rendement.
- d) Als dit toch relevant zou zijn wordt het risico voor de verhuurder groter: dan is het redelijk dat het % decent profit groter is

Kansrijke zaken in Nederland

- 1) Huurverlaging
- 2) “Huurveteranen”
- 3) Huurverlaging wegens all-in huur
- 4) Monumentenwoningen
- 5) Verliesgevende exploitaties: huur < 1,628% van de WOZ-waarde
- 6) Bijzondere huurverhoudingen

Checklist voor kansrijke zaken

Checklist voor beoordeling kansrijkheid:

- Huurovk
- Overzicht huurontwikkeling
- Puntentelling
- Huco- en kantonuitspraken
- Medehuurders?
- Rechtsvoorgangers VH
- WOZ-waarde nu en per 1/1/2007
- Kosten van de woning

Rechtspraak tot nu toe

- 8 zaken, waarvan 3 in appel. Alle zaken lopen nog
- In eerste aanleg: 1x gelijk gekregen
- 1 schadezaak tegen overheid
- 1 zaak bij EHRM, tweede volgt:
KORTE SNELLE ROUTE
- P.M.: EHRM kan huurovereenkomst niet aantasten

Afwijsgronden tot nu toe

- Ook **waardeontwikkeling** pand telt mee bij redelijke winst
- Zaak voor **politiek**, niet voor de rechter (te ingewikkeld)
- Structurele **wanverhouding**
- Geen **gedwongen huur** zoals in Polen: huur vrijwillig tot stand gekomen (bij aankoop pand)

Stichting Fair Huur voor Verhuurders

- **Class action** bij genoeg financiering; dagvaarding is al klaar
- Zie uitgebreide website: www.fairhuurvoorverhuurders.nl
- **Deelnameformulier**

Contact:
Huib Hielkema
hielkema@ungerhielkema.nl
020 - 683 57 80

Einde