



## Nieuwsbrief 20

25 maart 2016

Geachte nieuwsbrief abonnee,

Sinds het verschijnen van de vorige nieuwsbrief is er wederom veel werk verzet en in deze nieuwsbrief willen wij u graag informeren over de laatste stand van zaken en ontwikkelingen sindsdien. Wij hebben ons evenzo weer ingezet voor een rechtvaardig huur- en huisvestingsbeleid (zonder verhuurderheffing) en voor eerlijke concurrentieverhoudingen op de woningmarkt.

### 1. Brief aan Minister Blok en de Tweede Kamer

Op 27 januari 2016 hebben wij een [uitgebreide brief](#) aan minister Blok van Wonen en Rijksdienst gestuurd. In deze brief is o.a. ingegaan op het thans bij de Eerste Kamer aanhangige wetsvoorstel voor de [wet doorstroming huurmarkt 2015](#). Hoewel het wetsvoorstel is gericht op de flexibilisering van de huurmarkt, is het voorstel volgens Stichting Fair Huur veruit onvoldoende om de werkelijke problemen op de huurwoningmarkt en in het huur(prijzen)recht adequaat aan te pakken. Wel is het ons opgevallen dat minister Blok in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel de navolgende beschrijving van het huurrecht heeft opgenomen:

“Huurcontracten voor onbepaalde tijd zijn in Nederland de standaard. Een *stringent* systeem van wetgeving regelt de relatie tussen huurder en verhuurder. De wetgeving voor de huur van woonruimte verschilt in veel opzichten van het overige huurrecht. Zo is er *meer regeldichtheid*, onder meer ten aanzien van de huurprijs en onderhuur, *meer dwingend recht* ten aanzien van de plichten van de verhuurder en *meer invloed van publiek recht* als Huisvestingswet en Woningwet. De verhuurder kan de huur slechts opzeggen op grond van in de wet vastgelegde redenen.”

Ook overweegt minister Blok in dezelfde memorie van toelichting expliciet dat particuliere verhuurders “geen sociale taak” hebben. Het lijkt er derhalve op dat de minister deze stellingen van Stichting Fair Huur onderschrijft. Wij zullen dit uiteraard ook aanvoeren in onze procedure(s).

In onze brief hebben wij de verantwoordelijke minister bewust de gelegenheid geboden om verdere flexibilisering en/of liberalisering in het stringente stelsel van huur(prijzen)recht door te voeren, ook om daarmee eventuele omvangrijke risico's voor de Staat der Nederlanden zo goed als mogelijk te beperken. In dit kader hebben wij o.a. gewezen op de Class Action die thans in hoger beroep bij het Gerechtshof Den Haag loopt en eveneens op de formele klacht die Stichting Fair Huur op 28 mei 2015 bij de Europese Commissie heeft ingediend. Tevens hebben wij erop gewezen dat nog steeds sprake is van vergaande concurrentieverstoring door bevoordeling van woningcorporaties, die ook wordt gecontinueerd in de uitvoeringsbepalingen van de nieuwe Woningwet. Daarbij is concreet door ons benoemd op welke verschillende punten sprake is van verstoringen en/of onrechtmatigheden. Om onze stellingname verder te onderbouwen hebben wij als bijlage (i) onze eerdere [brief aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken](#) toegevoegd, en (ii) ook de [inleiding, inhoudsopgave en samenvatting van onze formele Europese klacht](#) meegestuurd. Op onze brief heeft Stichting Fair Huur noch van minister Blok noch van de betreffende Tweede Kamerleden inhoudelijke reacties ontvangen

### 2. Artikel in het FD

Op 22 oktober 2015 heeft het Financieele Dagblad een artikel gepubliceerd over onze acties en daarbij o.a. gewezen op de overmatige staatssteun aan woningcorporaties. Ook is ingegaan op de noodzakelijke, en mede vanwege de vluchtelingenproblematiek urgent geworden, doorstroming van scheefwoners. Tevens is gewezen op de grote financiële risico's die de Staat der Nederlanden blijkbaar bewust neemt. Ook bevat het artikel een kort en algemeen geformuleerde reactie van Aedes, waarbij Stichting Fair Huur graag aantekent dat de Europese Commissie de staatssteun aan woningcorporaties in 2009 *niet langer verenigbaar* met het Europese recht heeft geoordeeld, zodat concreet toegezegde en vergaande aanpassingen in het stelsel noodzakelijk waren. De betreffende voorwaarden zijn echter vele jaren te laat en slechts gedeeltelijk nagekomen, zodat Stichting Fair Huur de Europese Commissie daarvan met een uitgebreide formele klacht in kennis heeft gesteld en heeft gevraagd om een formeel onderzoek. U kunt het betreffende artikel in het FD [hier](#) of [hier](#) raadplegen.

### 3. Collectieve procedure, uitgebrachte Akte en de laatste EHRM-jurisprudentie

Onze collectieve procedure tegen de Staat der Nederlanden ('class action') loopt momenteel nog in hoger beroep bij het Gerechtshof Den Haag. Het laatste processtuk dat wij hebben opgesteld betreft een zogeheten '*Akte uitlatingen producties, tevens wijziging van eis in principaal appel, tevens memorie van antwoord in incidenteel appel*' (hierna: 'Akte'). U kunt deze uitgebreide akte [hier](#) raadplegen en desgewenst daarvan gebruikmaken in het kader van eigen procedures.

In onze Akte hebben wij o.a. duidelijk uiteengezet dat uit recente jurisprudentie van het EHRM blijkt dat lidstaten huurprijzen niet zodanig mogen 'afknijpen' dat er voor de verhuurder alleen nog maar een minimale winst overblijft. Er moet derhalve méér dan een minimale winst, en dus een redelijke winst, mogelijk zijn en/of blijven voor een particuliere verhuurder. Op 11 december 2014 herhaalde het EHRM dit – voor de derde keer – in een procedure tegen Malta, met de volgende bewoordingen:

"The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (...). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (...)."

Ook daarna, op 30 juli 2015, bevestigde het EHRM – voor de vierde keer – deze ondergrens:

"The Court *reiterates* that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (...)."

En ook in het kader van de schadevergoeding bevestigt het EHRM – voor de vijfde keer – dat een redelijk huurprijsniveau méér dan een 'minimal profit' inhoudt:

"The Court notes that the applicants seek compensation in respect of their property from December 2002 to date. The Court is of the view that the applicants should be awarded just satisfaction based on a reasonable amount of rent which would have provided them with more than a minimal profit (...)."

Deze uitspraken – die u eventueel kunt opzoeken in onze Akte – hebben ons nogmaals gesterkt in onze verwachting dat het procederen wegens schending van het eigendomsrecht helaas een kwestie van lange adem is, maar dat er uiteindelijk een rechtelijke uitspraak zal verschijnen waaruit blijkt dat ook Nederlandse particuliere verhuurders recht hebben op een *decent profit*. Om zo veel en snel mogelijk duidelijkheid te verkrijgen hebben wij in onze Akte onze eisen aangepast en ook

een zogeheten *verklaring voor recht* geëist en het Gerechtshof Den Haag verzocht om – los van bijvoorbeeld de vraag of er schadevergoeding moet worden uitgekeerd – specifiek uit te spreken dat particuliere verhuurders recht hebben een decent profit, althans méér dan minimal profit.

Het hoger beroep zal op 18 april 2016 weer verder gaan. Op die datum zal onze advocaat tijdens een openbare zitting bij het Gerechtshof Den Haag pleidooi houden. De zitting in de ochtend vangt aan om 9.30 uur. Aan dit pleidooi wordt op dit moment intensief gewerkt door de advocaat van Stichting Fair Huur. Indien u eventueel in de gelegenheid bent om als geïnteresseerde of steunende partij aanwezig te zijn op 18 april 2016, dan bent u uiteraard van harte welkom. Des te meer aanwezigen, des te groter ook de kans de het Gerechtshof de indruk zal kunnen krijgen dat sprake is van een groot maatschappelijk onrecht.

#### **4. Baanbrekende conclusie AG-Niessen van 4 februari 2016**

Op 4 februari 2016 is er een baanbrekende conclusie van Advocaat-Generaal Niessen verschenen waarin hij, kort samengevat, tot de conclusie komt dat de huidige belastingheffing in box3 van de inkomstenbelasting in strijd is met het eigendomsrecht. De heffing is in veel gevallen willekeurig, in strijd met het gelijkheidsbeginsel en ‘confiscatoir’ van aard. Ook wordt ingegaan op een aantal relatief recente arresten van het EHRM. Tegen die achtergrond concludeert Advocaat-Generaal Niessen – anders dan hij eerder van oordeel was, zo geeft hij ook zelf toe – dat deze wetgeving in strijd is met het eigendomsrecht uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (‘artikel 1 EP’). U kunt deze conclusie [hier](#) raadplegen. Ook is er een bijbehorend [nieuwsbericht](#) verschenen op de website rechtspraak.nl

Het is uiteraard afwachten wat de Hoge Raad zal beslissen, maar voor Stichting Fair Huur is deze conclusie van Advocaat-Generaal Niessen wel een steun in de rug omdat het advies o.a. laat zien dat er sprake is van een ontwikkeling in de richting van een sterkere bescherming van het eigendomsrecht. Een Advocaat-Generaal die terugkomt op zijn eerdere oordeel is in de optiek van Stichting Fair Huur moedig te noemen. Ook in het huur(prijzen)recht is een dergelijke ontwikkeling gewenst en wij hopen derhalve dat het Gerechtshof het recht op een decent profit zal erkennen.

#### **5. Tot besluit**

Stichting Fair Huur wil zich op zoveel mogelijk fronten met juridische middelen blijven inzetten voor een vrijere woningmarkt waarin de rechten van de particuliere/commerciële verhuurders op billijke wijze worden gehonoreerd. Daarom doen wij nogmaals een vriendelijk beroep op u om onze Stichting financieel te (blijven) ondersteunen, zodat wij onze strijd kunnen blijven doorzetten. Uw steun voor verdere acties blijft onmisbaar. Zonder voldoende financiële ondersteuning zal de Stichting haar activiteiten niet kunnen continueren. U kunt eventuele donaties storten op onze rekening NL10ABNA0461306093 (t.n.v. Stichting Fair Huur voor verhuurders). Op voorhand willen wij eventuele (herhaalde) donateurs zeer hartelijk danken.

Tot slot dank aan allen die ons de afgelopen periode financieel en moreel hebben gesteund.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel.