



Stichting Fair Huur voor verhuurders | Zwanenkamp 350, 3607 SK Maarssen | info@fairhuurvoorverhuurders.nl

Tweede Kamer der Staten Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG  
Ter attentie van: dr. G. Zalm

Maarssen, 12 juli 2017

Betreft: dringend aanpassing van het huurrecht voor woonruimte vereist wegens strijd met het EVRM.

Geachte heer Zalm,

Vooruitlopend op een nieuw regeerakkoord vraagt Stichting Fair Huur voor verhuurders (hierna: 'SFH') – die opkomt voor de belangen van meer dan 200 aangesloten particuliere en commerciële verhuurders – uw aandacht voor het onderstaande.

Het Nederlandse huurrecht voor woonruimte moet dringend worden aangepast aan de ontwikkelingen in de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens ('EHRM') over het eigendomsrecht dat wordt beschermd door art. 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Het uitgangspunt van een recht op een 'redelijke winst' dat door het EHRM specifiek is erkend moet (zo spoedig mogelijk) wettelijk worden verankerd, zodat zowel de huurcommissies als de Nederlandse rechter met dit grondrecht rekening zullen moeten houden in verschillende juridische procedures in het huurrecht. Dat een verhuurder in beginsel recht heeft op een 'redelijke winst' is duidelijk. Het EHRM heeft namelijk al vier maal expliciet beslist dat het eigendomsrecht van verhuurders weliswaar mag worden beperkt door huur(prijs)wetgeving, maar dat er daarbij wel méér dan een 'minimale winst' mogelijk moet blijven. Dat is niet slechts 'de visie' van SFH, maar dat wordt expliciet door het EHRM zelf gezegd. Het bewijs daarvan wordt hieronder geleverd:

Zo overwoog het EHRM eerst op 24 oktober 2009 dat lidstaten weliswaar een ruime 'marge' hebben om huurprijzen te reguleren, maar dat dit niet mag leiden tot huurprijsniveaus die enkel een 'minimale winst' mogelijk maken:

"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." (EHRM 24 oktober 2006, zaak 17647/04, § 62).

Ten tweede oordeelde het EHRM op 10 juli 2014 nogmaals:

"Nevertheless, that margin, however considerable, is not unlimited and its exercise, even in the context of the most complex reform of the State, cannot entail consequences which are at variance with the Convention standards (...) In particular, the exercise of State discretion in such situations may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (...)" (EHRM 10 juli 2014, zaak 12027/10, § 142).

Ten derde oordeelde het EHRM op 11 december 2014 wederom:

"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 (...)" (EHRM 11 december 2014, zaak 3851/12, §63).

Ten vierde bevestigde en herhaalde het EHRM dit op 30 juli 2015:

"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 (...)" (EHRM 30 juli 2015, zaak 1046/12, §62).

Ook in het kader van schadevergoeding oordeelt het EHRM 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 (...)." (EHRM 30 juli 2015, zaak 1046/12, §75)

Daarnaast heeft het EHRM inmiddels in een – steeds langer wordende – reeks van arresten tegen o.a. Polen, Kroatië, Slowakije, Malta en Portugal geoordeeld dat er, kortgezegd, sprake was van een 'doorgeschoten' systeem van huurwetgeving<sup>1</sup>, als gevolg waarvan het eigendomsrecht was geschonden en eigenaren recht hadden op schadevergoedingen. Kernpunt is dat eigenaren (in beginsel) recht hebben op méér dan een minimale en derhalve een 'redelijke winst'.<sup>2</sup> Dit betekent o.a. dat wetgeving die leidt tot verlieslatende of onvoldoende renderende exploitaties in principe in strijd is met het eigendomsrecht uit het EVRM.

Bovendien heeft het EHRM in juli 2016 drie arresten gewezen waarin, kortgezegd, (al) sprake was van een schending van het eigendomsrecht vanwege een 'te groot verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuur'. In één van die zaken was sprake van een gereguleerde huur die correspondeerde met 50-75% van de markthuur, maar toch concludeerde het EHRM dat het eigendomsrecht was geschonden en kende circa € 160.000 aan schadevergoeding toe (EHRM 5 juli 2016, zaak 38082/07, §33-44).

Tegen de achtergrond van het voorgaande en onze lopende cassatieprocedure<sup>3</sup> dringen wij er bij u en de formerende partijen op aan om spoedig in het huurrecht woonruimte een bepaling op te nemen die inhoudt dat een particuliere of commerciële verhuurder in beginsel recht heeft op een 'redelijke winst', zodat duidelijk is dat dit grondrecht wordt erkend en dit recht eveneens niet langer wordt geschonden.

Voorts wijzen wij u erop dat SFH, vanwege schending van het eigendomsrecht door een combinatie van stringente wetgeving en belastingen, een omvangrijke schadevergoeding vordert in de lopende collectieve procedure en dat u uiteraard de omvang van deze schade kunt mitigeren door wetgeving aan te passen.

Tot slot zij opgemerkt dat wij bereid zijn om in overleg te treden met de verantwoordelijke bewindspersoon.

Hoogachtend,

Mr. P.Th.M. van den Oord

Namens Stichting Fair Huur voor verhuurders

<sup>1</sup> <http://fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/documentatie-a-informatie/het-eigendomsrecht-in-het-europese-verdrag>

<sup>2</sup> Hiermee wordt niet bedoeld dat de overheid een absoluut recht op winst moet garanderen, maar wel dat een redelijke winst die economisch wel mogelijk is niet door (een combinatie van) regelgeving en belastingen onmogelijk mag worden gemaakt.

<sup>3</sup> Het betreft de procedure met zaaknummer 16/05209 waarin de conclusie van de Advocaat-Generaal vooralsnog gepland staat op 17 november 2017. Daarnaast is er een uitgebreide klacht van SFN in behandeling bij de Europese Commissie (SA.42020).