

ECLI:NL:RBDHA:2013:16373

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	04-12-2013
Datum publicatie	04-12-2013
Zaaknummer	C/09/425550 / HA ZA 12-1004
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	

Particuliere verhuurders verliezen geschil over rendement op sociale huurwoningen

Nederlandse huurwet- en huurregelgeving leidt niet tot een onevenredige en buitensporige last voor particuliere verhuurders van sociale huurwoningen in het algemeen. Dat is het oordeel van de rechtbank Den Haag in twee bodemprocedures tegen de Staat, die waren aangespannen door onder meer de stichting Fair Huur, die de belangen behartigt van een grote groep particuliere verhuurders.

De particuliere verhuurders wilden aantonen dat de inmenging van de overheid ertoe leidde dat vrijwel alle particuliere huiseigenaren geen rendement op investeringen kunnen maken in de niet-geliberaliseerde huursector. Met name bij de verhuur aan lang zittende huurders, zogenoemde huurveteranen, zou de financiële situatie nijpend zijn. Zij beklagen over de inmenging van de overheid in hun eigendomsrecht en het gebrek aan rendement op sociale huurwoningen, onder meer door de invoering van de verhuurderheffing over 2013. Het eigendomsrecht wordt beschermd door artikel 1 Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

De rechtbank is van oordeel dat het samenstel van Nederlandse huurwet- en huurregelgeving niet als onrechtmatig kan worden aangemerkt tegenover particuliere verhuurders van sociale huurwoningen. Huiseigenaren worden immers niet gedwongen om hun woningen onvrijwillig te verhuren, zij hebben die stap in de sociale verhuurmarkt zelf gezet. Verder is het in Nederland zo dat verhuurders invloed hebben op de huurprijzen en dat bijvoorbeeld wanbetalers uiteindelijk uit hun huis gezet kunnen worden. Tenslotte concludeert de rechtbank dat er geen recht op een redelijk rendement bestaat. Wel overweegt de rechtbank dat niet is uitgesloten dat in individuele gevallen wél sprake kan zijn van een buitensporige en onevenredige last. Een dergelijke toets moet echter plaatsvinden in een procedure bij de kantonrechter over de beëindiging van de huurovereenkomst.

De rechtbank stelt verder vast dat de doelen die de Staat heeft met het huurbeleid, zoals bijvoorbeeld huurbescherming en de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, door de politiek zijn vastgelegd. De rechtbank kan niet op de stoel van de wetgever zitten en onthoudt zich dan ook van een inhoudelijke beoordeling van deze doelen.

Wetsverwijzingen [Burgerlijk Wetboek Boek 7](#)
[Burgerlijk Wetboek Boek 7 262](#)

Vindplaatsen Rechtspraak.nl
JHV 2013/11 met annotatie door mr. Briedé
JHV 2014/11 met annotatie door mr. Gardenbroek

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK DEN HAAG

394107 / HA ZA 11-147611 januari 2012

Team Handel

zaaknummer / rolnummer: C/09/425550 / HA ZA 12-1004

Vonnis van 4 december 2013

in de zaak van

1 de stichting STICHTING FAIR HUUR VOOR VERHUURDERS,

gevestigd te Maarssen,

2. de stichting STICHTING PLANTAGEHOEK,

gevestigd te Loosdrecht,

3. de stichting STICHTING TOT BEVORDERING VAN PARTICULIER HUIZENBEZIT "HIPPOS",

gevestigd te Loosdrecht,

eiseressen,

advocaat mr. B. Martens te Den Bosch,

tegen

de publiekrechtelijke rechtspersoon

DE STAAT DER NEDERLANDEN,

zetelende te Den Haag,

gedaagde,
advocaat mr. J. Bootsma te Den Haag.

Eiseressen zullen hierna afzonderlijk Fair Huur, Plantagehoek en Hippos, en gezamenlijk Fair Huur c.s. (in mannelijk enkelvoud) genoemd worden. Gedaagde zal worden aangeduid als de Staat.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 16 juli 2012 (met producties);
- de conclusie van antwoord (met producties);
- het tussenvonnissen van 23 januari 2013, waarbij een comparitie van partijen voor de meervoudige kamer is bepaald; en
- het proces-verbaal van comparitie van 23 mei 2013 voor de meervoudige kamer, en de daarin genoemde stukken.

1.2. Ten slotte is een datum voor vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Fair Huur c.s. is opgericht bij notariële akte van 11 maart 2010 met als doel om het collectieve belang te behartigen van – kort gezegd – huiseigenaren die zich gedupeerd voelen door de Nederlandse overheid. Er hebben zich in totaal 192 deelnemers voor de onderhavige collectieve actie aangemeld, als eigenaren van in totaal 2.933 woningen.

2.2. Huurwoningen in Nederland kunnen worden onderverdeeld in woningen met een geliberaliseerde huurprijs en een gereguleerde huurprijs (sociale huurwoningen). De dwingendrechtelijke huurprijsbepalingen van Boek 7, Titel 4, Afdeling 5.2 (artikelen 7:246 tot en met artikel 7:265 Burgerlijk Wetboek, BW) zijn op sociale huurwoningen van toepassing, waarbij wordt uitgegaan van een 'redelijke huurprijs', en niet van een marktconforme huurprijs. Bij geliberaliseerde woonruimte heeft de verhuurder meer vrijheid bij de vaststelling van de hoogte van de huurprijs en meer vrijheid om huurverhogingen door te voeren dan bij een niet-geliberaliseerde woonruimte. De kwaliteit van laatstgenoemde woonruimte wordt aan de hand van een puntenstelsel vastgesteld, ook wel het woningwaarderingssysteem genoemd. De punten geven de kwaliteit van de huurwoning weer, waarbij elk onderdeel punten krijgt op basis van een aantal criteria, zoals oppervlakte, isolatie, keukenuitrusting, woonomgeving etc. Aan elk aantal punten is vervolgens een maximale huurprijs gekoppeld, de zogenaamde maximale huurprijsgrens, die jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld. Huurovereenkomsten die zijn aangegaan vóór 1 juli 1994 zijn niet geliberaliseerd. In de onderstaande tabel 1 zijn de liberalisatiegrenzen over de afgelopen zeven jaar weergegeven, waarbij wordt uitgegaan van de kale aanvangshuurprijs (www.rijksoverheid.nl):

Tabel 1

Ingangsdatum	Bedrag per maand
1 juli 2006	€ 615,01
1 juli 2007	€ 621,78
1 juli 2008	€ 631,73
1 juli 2009	€ 647,53

. juli 2010	€ 647,53
. januari 2011	€ 652,52
. januari 2012	€ 664,66
. januari 2013	€ 681,02

- 2.3. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten bepalen verhuurder en huurder zelf de huurprijs; er is geen maximale huurprijs. Wel kan de huurder op basis van het puntensysteem nagaan of voor de desbetreffende huurwoning een huurprijs boven de liberalisatiegrens mag gelden. Als blijkt dat de huurprijs van deze woonruimte hoger ligt dan de maximumhuurprijs die volgens het puntenstelsel mag worden gevraagd, dan kan de huurder op grond van artikel 7:249 BW binnen zes maanden na het aangaan van een huurovereenkomst de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie, waarna de huur door de Huurcommissie en eventueel door de kantonrechter definitief wordt vastgesteld op basis van het puntenstelsel. Daarmee kan een huurwoning met een geliberaliseerde huurprijs alsnog komen te vallen onder de gereguleerde huurprijsregels.
- 2.4. Een huurovereenkomst is alleen geliberaliseerd indien het een zelfstandige woonruimte betreft en als die huurovereenkomst op of na 1 juli 1994 is aangegaan, en indien de huurprijs de liberalisatiegrens overschrijdt. In de loop der tijd zijn veel huurovereenkomsten van sociale huurwoningen geliberaliseerd en vallen deze niet onder het dwingendrechtelijke huur(prijs)regime. Op grond van het overgangsrecht vallen deze huurovereenkomsten echter in beginsel nog steeds onder het systeem van huurprijsbescherming.
- 2.5. Met ingang van 16 maart 2013 is wetgeving omtrent de inkomensafhankelijke huurverhoging in werking getreden (Stb. 2013, 89, 90 en 91). Deze wetgeving is onder meer neergelegd in de nieuwe artikelen 7:252a en 7:252b BW en voorziet – kort gezegd – in de mogelijkheid om ten aanzien van een zelfstandige woning een voorstel tot huurverhoging te doen op de grond dat het huishoudinkomen van de desbetreffende huurder(s) hoger is dan € 33.614,- dan wel € 43.000,-. Dit voorstel dient vergezeld te gaan van een inkomensverklaring van de Belastingdienst. Verder voorziet de wetgeving in de mogelijkheid voor huurders om een voorstel tot huurverlaging in te dienen op de grond dat het huishoudinkomen is gedaald. De inkomensgrenzen en de huurverhogingspercentages zijn neergelegd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
- 2.6. Bij wetten van 3 juli 2013 (Wet verhuurderheffing, Stb. 2013, 285 en de Wet houdende wijziging van de Wet verhuurderheffing, Stb. 2013, 284), heeft de Staat een verhuurderheffing geïntroduceerd over het jaar 2013. Deze verhuurderheffing bedraagt 0,014% van het belastbare bedrag voor degene die op 1 januari 2013 (onder meer) de eigendom heeft van meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector. Woningen in de gereguleerde sector zijn woningen waarvan de huur niet hoger is dan de huurtoeslaggrens (2013: € 681,02). Het belastbare bedrag bestaat uit de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen minus 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen. De heffing wordt op aangifte voldaan. De voorgenomen verhuurderheffing voor de jaren vanaf 2014 en volgende is nog niet bij wet geregeld.
- 2.7. Enkele individuele huiseigenaren die zijn aangesloten bij Fair Huur c.s. hebben reeds procedures aanhangig gemaakt bij de kantonrechter waarin een beroep wordt gedaan op artikel 1 van het eerste protocol bij het EVRM (hierna: artikel 1 EP) kort gezegd stellende dat de Nederlandse huurwetgeving ongerechtvaardigde inbreuk maakt op hun eigendom.
- 2.8. Pogingen om in onderling overleg met de Staat een minnelijke regeling te bereiken zijn in mei 2012 gestrand.

3 Het geschil

- 3.1. Fair Huur c.s. vordert na vermeerdering van eis – samengevat – bij uitvoerbaar bij voorraad

verklaard vonnis *primair*:

- A. een verklaring voor recht dat het samenstel van de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting, een en ander zoals dat recent nog is aangevuld en verzaamd met de verhuurderheffing, in zijn geheel in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: Eerste Protocol) en op grond daarvan geheel onverbindend is, waardoor de Staat onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren;
- B. een verklaring voor recht dat op grond van artikel 1 Eerste Protocol huiseigenaren recht hebben op een vrije markthuurl of, indien die vrije markthuurl niet wordt toegestaan of niet vastgesteld kan worden, een redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*) die resulteert uit een huuropbrengst (kale huur) van 6% van de WOZ-waarde;
- C. een verklaring voor recht op grond van artikel 6 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM) en artikel 14 Internationaal Verdrag voor de Burgerrechten en Politieke Rechten (hierna: IVBPR) dat de beperking van de proceskostenvergoeding, zoals geregeld in het Besluit proceskosten bestuursrecht en in de jurisprudentie met betrekking tot artikel 241 Rv onverbindend is c.q. in strijd met het recht, voor zover het betreft de aan burgers toe te kennen proceskostenvergoedingen indien zij door de rechter in het gelijk worden gesteld in bestuursrechtelijke processen en civielrechtelijke processen over onrechtmatige overheidsdaden;
- D. een verklaring voor recht op grond van artikel 1 Eerste Protocol met betrekking tot het wetsontwerp c.q. de wet (indien het wetsontwerp tot wet wordt) wijziging van Boek 7 van het BW en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (dossier 33129 – huurverhoging op grond van inkomen),

1. dat het handelen van de Staat met betrekking tot het afgeven en daarna weer intrekken van de inkomensverklaringen in het kader van het nog niet in werking getreden wetsontwerp onrechtmatig is geweest,

2. dat de Staat onrechtmatig handelt indien en voor zover het systeem van de Belastingdienst structurele en/of veelvuldig herhaalde tekortkomingen en/of storingen vertoont met betrekking tot de inhoud en/of toezending van de inkomensverklaringen;

een verklaring voor recht op grond van artikel 6 EVRM, artikel 14 IVBPR, artikel 14 EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 IVBPR dat het voorschot op de vergoeding aan de Staat (leges) van € 450,00 dat op grond van artikel 7, lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte jo artikel 4, lid 1, sub b van het Besluit huurprijzen woning verschuldigd is door verhuurders/rechtspersonen die een beroep doen op de Huurcommissie, onverbindend c.q. onrechtmatig is.

Subsidiar vordert Fair Huur c.s. een verklaring voor recht dat een groot aantal individuele bepalingen in de Nederlandse wet- en regelgeving met betrekking tot huurprijsbeheersing en huurbescherming (waaronder bepalingen uit Boek 7 van het BW en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte), alsook de Wet Verhuurderheffing en de bepalingen met betrekking tot achtergebleven huren in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol, artikel 14 IVBPR, artikel 14 EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 IVBPR en dat die bepalingen om die reden onverbindend zijn, althans dat de Staat onrechtmatig handelt door die wet- en regelgeving te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving worden getroffen, te compenseren.

Meer subsidiar vordert Fair Huur c.s. dat, indien de gevraagde onverbindendheid niet direct kan ingaan, deze wordt getemporiseerd op de door hem aangegeven wijze, en vordert Fair Huur c.s. een verklaring voor recht dat een aantal met name genoemde onderdelen van het stelsel van huisvestingsmaatregelen in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol en deze bepalingen om die reden onverbindend zijn, althans waardoor de Staat onrechtmatig handelt, een en ander met veroordeling van de Staat in de proceskosten.

3.2. Fair Huur c.s. legt hieraan, samengevat, ten grondslag dat het in Nederland geldende samenstel van huurwet- en huurregelgeving, met name de in die wetgeving verankerde huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen alsmede de inkomensafhankelijke huurverhoging in combinatie met de verhuurderheffing, in strijd is met het eigendomsrecht zoals geformuleerd in artikel 1 van het Eerste Protocol, artikel 6 en artikel 14 EVRM, artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en artikel 26 IVBPR. Als gevolg van het samenstel van Nederlandse wet- en regelgeving zien huiseigenaren zich gesteld voor de volgende barrières:

als het gaat om huurprijsbeheersing:

- structurele verliesgevendheid, dan wel exploitatieresultaten die geen redelijk rendement voor het geïnvesteerde vermogen en/of geen redelijke winst opleveren;
- achtergebleven huren, te weten huren die permanent beneden het niveau liggen van de maximaal toelaatbare huurprijzen volgens het woningwaarderingssysteem (puntentelling);
- de onmogelijkheid om de huurliberalisatie te benutten bij lopende huurovereenkomsten;

als het gaat om huurbescherming:

- de onmogelijkheid, althans zeer stringente voorwaarden om aangegane huurovereenkomsten te beëindigen;

als het gaat om huisvestingswetgeving:

- de onmogelijkheid, althans zeer stringente voorwaarden om vrijgekomen woningen zelf te gaan bewonen of te verhuren aan huurders naar eigen keuze, om woningen te splitsen of samen te voegen en/of aan de woningbestemming te onttrekken;
- de onmogelijkheid om vrijgekomen woningen met minder 142 punten in de grote en middelgrote steden zelf te gaan bewonen of te verhuren aan een huurder van eigen keuze op straffe van dwangsommen en boeten;

als het gaat om discriminatie:

- de ongerechtvaardigde verschillen bij langlopende huurovereenkomsten tussen de huuropbrengsten van gelijkwaardige woningen omdat verhuurders minder huur mogen berekenen aan zittende huurders (huurveteranen). De huuropbrengsten zijn veelal onvoldoende om de kosten van onderhoud en vaste lasten te dekken;
- de ongerechtvaardigde verschillen tussen huuropbrengsten van gelijkwaardige woningen omdat verhuurders minder huur mogen berekenen aan huurders met een huishoudinkomen van € 43.000,00 of minder;

als het gaat om het recht op een eerlijk proces:

- onvoldoende rechterlijke toetsing door een 'weeffout' in combinatie met het appelverbod;
- strijd met het vermoeden van onschuld bij all-in-huren;

als het gaat om de Wet verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging:

- een kleine groep van belastingplichtige verhuurders van meer dan 10 woningen in de gereguleerde sector zullen de heffing niet kunnen dekken uit de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging (waarvan de inning onwerkbaar en niet realiseerbaar is gemaakt), zodat de heffing resulteert in een verliespost en deze groep wordt getroffen door een onevenredige en buitensporige last.

De Nederlandse huurwet- en huurregelgeving, althans het samenstel van regels, leidt ertoe dat vrijwel alle particuliere huiseigenaren in de niet-geliberaliseerde sector geen rendement op investeringen kunnen maken en er reeds bij voorbaat geen sprake is van een redelijke winst. Huiseigenaren zijn in deze gevallen gedurende tientallen jaren verplicht om een onevenredige en buitensporige last te dragen. De schade die huiseigenaren lijden bestaat uit het verschil tussen de in Nederland geldende huurprijzen en de marktconforme huurprijzen, de waardedaling (lagere beleggingswaarde) of het gemis aan waardestijging.

3.3. De Staat voert verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

I. Collectieve actie ex artikel 3:305c BW

- 4.1. Nu Fair Huur c.s. in de eerste plaats opkomt voor belangen van individuele verhuurders die ook zelf een procedure tegen de Staat zouden kunnen voeren, rijst de vraag of Fair Huur c.s. kan worden ontvangen in haar vorderingen. De Staat heeft aangevoerd dat uitsluitend in een individueel geval aan de orde kan komen of sprake is van een inbreuk op het in artikel 1 Eerste Protocol opgenomen eigendomsrecht, omdat alleen aan de hand van de individuele omstandigheden kan worden beoordeeld of sprake is van een onevenredige en buitensporige last voor de betrokken verhuurder.
- 4.2. Dit verweer wordt niet gevolgd. Tussen partijen is niet in geschil dat Fair Huur c.s., Plantagehoek en Hippos de in dit geding aan de orde zijnde (verhuurders)belangen ingevolge hun statuten behartigen en in de praktijk ook daadwerkelijk behartigen, alsmede dat deze stichtingen ook een eigen belang bij het gevorderde hebben. De rechtbank is van oordeel dat de onderhavige collectieve vordering zich bij uitstek leent voor bundeling van aanspraken van (in dit geval) individuele particuliere verhuurders in de vorm van een collectieve actie op grond van artikel 3:305c BW. Bij deze collectieve actie staat immers ter beoordeling of de Staat een redelijke belangenafweging (*fair balance*) heeft getroffen in het systeem van de Nederlandse huur(prijs)wetgeving en huisvestingsregelgeving, en is aan de orde of dit systeem een schending van het eigendomsrecht van particuliere verhuurders van sociale woningen oplevert, dan wel onrechtmatig is jegens een specifieke groep particuliere verhuurders. Bij de beantwoording van die vraag kan geabstraheerd worden van de bijzondere omstandigheden van de individuele verhuurders. De door Fair Huur c.s. ingestelde vordering strekt in die zin tot bescherming van gelijksoortige belangen, waarmee een efficiënte en effectieve rechtsbescherming kan worden bereikt ten behoeve van de belanghebbenden. Ten slotte staat vast dat Fair Huur c.s. voldoende heeft getracht het gevorderde door het voeren van overleg met de Staat te bereiken.
- 4.3. De rechtbank is dan ook van oordeel dat Fair Huur, Plantagehoek en Hippos, mede gelet op het bepaalde in artikel 3:305a van het Burgerlijk Wetboek (BW), ontvankelijk zijn in hun vorderingen.

II. Algemene uitgangspunten – terughoudende toetsing van formele wetten

- 4.4. Vooropgesteld moet worden dat het door Fair Huur c.s. bedoelde samenstel van huur(prijs)- en huisvestingswetgeving voor een groot deel is vervat in wetten in formele zin. Deze wetgeving is op grond van artikel 81 van de Grondwet (Gw) vastgesteld door de regering en de Staten-Generaal gezamenlijk, waarbij de vraag of, wanneer en in welke vorm een wet tot stand zal komen moet worden beantwoord op grond van politieke besluitvorming en afweging van de daarbij betrokken belangen. De op de Gw berustende verdeling van bevoegdheden van de verschillende staatsorganen brengt mee dat de rechter zich niet dient te mengen in dit politieke spectrum (HR 21 maart 2003, NJ 2003, 691, *Nitraatrichtlijn*). De rechter moet terughoudendheid betrachten wanneer door burgers wordt gevraagd om in deze besluitvorming en belangenafweging te treden. De rechter kan evenmin in de loop van de procedure die tot een wet in formele zin leidt ingrijpen (HR 19 november 1999, NJ 2000, 160, *Gemeente Tegelen/Provincie Limburg*), ook niet ingeval bij de voorbereiding en behandeling van die wet terzake gegeven procedurevoorschriften zijn geschonden.
- 4.5. Dit leidt reeds tot de conclusie dat de vorderingen van Fair Huur c.s. tot onverbindendverklaring van de voorgenomen wet- en regelgeving inzake de verhuurderheffing over het jaar 2014 en volgende jaren niet kan worden toegewezen, nu het wetgevingsproces op dat punt nog niet is

afgerond. Er is uitsluitend een Woonakkoord tussen kabinet en de politieke partijen gesloten. De door Fair Huur c.s. genoemde bezwaren en onrechtmatigheden van de verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren zijn nog onderwerp van het politieke debat dat binnen het wetgevingsproces reeds is of nog zal worden gevoerd door de huidige volksvertegenwoordigers. Dit alles geldt niet voor de Wet verhuurderheffing (zoals gewijzigd) die ziet op het jaar 2013 en ten aanzien waarvan het wetgevingsproces reeds is afgerond door publicatie van de wet in het Staatsblad en de inwerkingtreding (met terugwerkende kracht) met ingang van 1 januari 2013.

- 4.6. Verder geldt bij de beoordeling het volgende. Ook in de onderhavige zaak dient de rechtbank ervoor te waken dat zij "op de stoel van de wetgever gaat zitten". De rechter mag wetten in formele zin toetsen aan algemene rechtsbeginselen en buiten toepassing verklaren indien en voor zover deze onmiskenbaar onverbindend zijn wegens strijd met een eenieder verbindende verdragsbepaling (zie artikel 94 Gw) of met het gemeenschapsrecht. De Nederlandse rechter dient zich bij het beoordelen van de reikwijdte van de in dergelijke verdragsbepalingen vastgelegde rechtsbeginselen te oriënteren op de rechtspraak van de internationale gerechten, waaronder het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM). Het EHRM heeft in zijn arresten steevast als uitgangspunt genomen dat aan de lidstaten een (ruime) beoordelingsmarge toekomt (*margin of appreciation*) ten aanzien van de afwegingen die ten grondslag liggen aan de wetgeving in kwestie. Het is bij uitstek een taak van de wetgever om alle in het geding zijnde argumenten en belangen tegen elkaar af te wegen. Slechts nationale wettelijke bepalingen die gegrond zijn op afwegingen die buiten deze beoordelingsmarge vallen mogen door de rechter terzijde worden geschoven.

III. Artikel 1 Eerste Protocol

- 4.7. Artikel 1 van het Eerste Protocol luidt als volgt:

"Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren."

- 4.8. Volgens vaste rechtspraak van het EHRM (zie onder meer EHRM 23 oktober 1997, *National & Provincial Building Society e.a./United Kingdom*) omvat artikel 1 Eerste Protocol drie te onderscheiden regels die met elkaar verbonden zijn:

"78. The Court recalls that Article 1 of Protocol No. 1 guarantees in substance the right to property. It comprises three distinct rules. The first, which is expressed in the first sentence of the first paragraph and is of a general nature, lays down the principle of the peaceful enjoyment of possessions. The second, in the second sentence of the same paragraph, covers deprivation of possessions and makes it subject to certain conditions. The third, contained in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

However, the three rules are not 'distinct' in the sense of being unconnected: the second and the third rules are concerned with particular interferences with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (...)"

- 4.9. Ten aanzien van maatregelen op het terrein van sociale huurwoningen heeft het EHRM de ruime beoordelingsmarge van de lidstaten benadrukt in zijn arrest van 19 december 1989 (*Mellacher/Oostenrijk*) en in latere arresten op dit terrein herhaald:

"45. The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. Such laws are especially called for and usual in the field of housing, which in our modern societies is a central concern of social and economic policies.

In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation both with regard to the existence of a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the detailed rules for the implementation of such measures. The Court will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless that judgment be manifestly without reasonable foundation (...)"

A. De Poolse arresten

4.10. Het EHRM heeft in een tweetal arresten geoordeeld dat het samenstel van Poolse regelgeving inzake huurdersbescherming en huurprijsregulering een schending van artikel 1 Eerste Protocol oplevert, te weten de arresten EHRM (Vierde Kamer) 22 februari 2005 (EHRC 2005, 44) en EHRM (Grote Kamer) 19 juni 2006 (*Hutten-Czapska/Polen*, nr. 35014/97), die hierna worden aangeduid als: de Poolse arresten. Het volgende was aan de orde. Mevrouw Hutten-Czapska – in Polen geboren en in bezit van de Franse nationaliteit – was in 1990 door overerving eigenaresse geworden van een woning en een stuk land in Polen. Voorheen waren haar ouders eigenaar van de woning en de grond. De woning was onder het communistische regime door de Staat in appartementen gesplitst en de Staat had die verhuurd aan door hem aangewezen huurders tegen een door hem bepaalde huurprijs. Na de val van het communisme, in de overgangsfase naar marktwerking op de woningmarkt, werd in 1994 door de Staat wetgeving aangenomen met daarin een systeem van huurbescherming en huurprijsregulering. Deze wetgeving gold voor een periode van tien jaar en was ook van toepassing op privébezit. Volgens de wetgeving van 1994 kon een verhuurder de woning van een wanbetalende huurder, na ontbinding van de huurovereenkomst, slechts ontruimen indien een passende vervangende woning werd aangeboden. Daarnaast mocht de jaarhuur van een woning niet meer dan 3% van de herbouwwaarde bedragen en diende de huiseigenaar zorg te dragen voor het onderhoud van de woning, hetgeen erop neer kwam dat de verhuurder slechts 60% van de onderhoudskosten kon dekken. Het tekort bleef voor rekening van de huiseigenaar. Hutten-Czapska stelde dat de Poolse staat met die wetgeving een ongerechtvaardigde inbreuk maakte op haar eigendomsrecht, als bedoeld in artikel 1 Eerste Protocol. Het wettelijke regime voor huurprijscontrole en huurbescherming raakte tevens ongeveer 100.000 andere Poolse verhuurders. Het EHRM heeft in deze kwestie uiteindelijk drie arresten gewezen. Vanaf 2000 had het Poolse Constitutionele Hof een aantal uitspraken gedaan omtrent de houdbaarheid van de Poolse wetgeving.

4.11. In het eerste Poolse arrest van 22 februari 2005 heeft het EHRM (r.o. 185) – in navolging van het *Mellacher/Oostenrijk*-arrest – voorop gesteld dat de Poolse staat een ruime beoordelingsmarge toekomt als het gaat om (sociale) huisvesting en ook in situaties waarin huurprijsregulering zowel vergaande consequenties heeft voor individuen als significante economische en sociale gevolgen voor de lidstaat als zodanig, zowel in de keuze van de maatregelen, zoals huurprijsbeheersing, als in hun toepassing. Deze *wide margin of appreciation* is echter niet onbepaald. Het EHRM was bereid om aan te nemen dat het wettelijke stelsel in Polen in 1994 werd ingevoerd om de lastige situatie op de woningmarkt in Polen in de overgangsfase van het communistische regime het hoofd te bieden, in het bijzonder gelet op de woningschaarste en de hoge kosten om een woning te kopen, en vooral de armere en zwakkere huurders te beschermen tegen exploderende huurprijzen. Het EHRM oordeelde echter dat er geen rechtvaardiging bestond voor het falen van de Poolse staat om huiseigenaren te kunnen verzekeren dat zij hun onderhoudskosten konden goedmaken, of zelfs een minimum profijt uit hun huuropbrengsten konden trekken:

"186. The Court once again acknowledges that the difficult housing situation in Poland, in particular an acute shortage of dwellings and the high cost of acquiring flats on the market, and the need to transform the extremely rigid system of distribution of dwellings inherited from the communist regime, justified not only the introduction of remedial legislation protecting tenants during the period of the fundamental reform of the country's political, economic and legal system but also the setting of a low rent, at a level beneath the market value (see paragraphs 68-70, 149, 160 and 176 above). Yet it finds no justification for the State's continued failure to secure to the applicant and other landlords throughout the entire period under consideration the sums necessary to cover maintenance costs, not to mention even a minimum profit from the lease of flats."

4.12. Het Poolse Constitutionele Hof had reeds vijf jaar eerder geoordeeld dat het systeem van huurprijsbeheersing onvermijdelijke verliezen voor de verhuurders meebracht, hetgeen een disproportionele, ongerechtvaardigde en arbitraire verdeling van de sociale lasten tot gevolg had en waarmee de hervormingen in de huizenmarkt voornamelijk op de verhuurders werden afgewenteld. Het EHRM oordeelde in lijn hiermee dat de Poolse staat geen redelijke belangenafweging had gemaakt, nu op Hutten-Czapska als huiseigenaresse een onevenredige en buitensporige last was gelegd die niet door het algemeen belang kon worden gerechtvaardigd. Daarmee heeft het EHRM zich in deze eerste Poolse zaak voornamelijk gericht op het exploitatietekort. Het EHRM overwoog:

"188. Having regard to all the foregoing circumstances and, more particularly, to the consequences which the operation of the rent-control scheme entailed for the exercise of the applicant's right to the peaceful enjoyment of her possessions, the Court holds that the authorities imposed a disproportionate and excessive burden on her, which cannot be justified by any legitimate interest of the community pursued by them.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1."

4.13. In het tweede Poolse arrest van 19 juni 2006 heeft het EHRM (Grote Kamer) het oordeel uit het eerste Poolse arrest bevestigd. Volgens de Grote Kamer van het EHRM hing de inbreuk overigens niet exclusief samen met de huurprijsniveaus, maar bestond deze veeleer uit een combinatie van gevolgen door gebrekkige bepalingen inzake de vaststelling van de huurprijs en verschillende beperkingen van de rechten van huiseigenaren met betrekking tot huurbeëindiging, de financiële lasten die op hen rusten en de afwezigheid van juridische mogelijkheden om de verliezen als gevolg van onderhoud aan de panden te verkleinen of de noodzakelijke herstelwerkzaamheden gesubsidieerd te krijgen door de Staat. Het EHRM overwoog voorts dat, waar in eerdere zaken omtrent opgelegde beperkingen aan verhuurders, deze beperkingen gerechtvaardigd en proportioneel zijn bevonden ten opzichte van het door de lidstaat gestelde algemeen belang, in geen van die zaken de autoriteiten de rechten van de huiseigenaren in zulke mate beperkt hadden als in deze zaak. Het EHRM oordeelde dat de Poolse staat geen *fair balance* heeft getroffen tussen de algemene belangen en de eigendomsbescherming: (i) Zo heeft Hutten-Czapska nimmer vrijelijk met de huurders kunnen onderhandelen over de aangepane huurovereenkomst, (ii) beperkt de Poolse regelgeving de rechten van huiseigenaren inzake huurbeëindiging ernstig en (iii) zijn de huurprijsniveaus vastgesteld op een bedrag dat lager ligt dan de kosten voor onderhoud. De sociale en financiële lasten moeten op een rechtvaardige wijze worden verdeeld, en die lasten mogen niet, zoals in deze zaak, worden afgewenteld op een specifieke groep personen. Het EHRM overwoog het volgende:

224. The Grand Chamber agrees with this assessment of the impugned situation. It would, however, add that, as established above, the violation of the right of property in the present case is not exclusively linked to the question of the levels of rent chargeable but, rather, consists in the combined effect of defective provisions on the determination of rent and various restrictions on landlords' rights in respect of termination of leases, the statutory financial burdens imposed on them and the absence of any legal ways and means making it possible for them either to offset or

mitigate the losses incurred in connection with maintenance of property or to have the necessary repairs subsidised by the State in justified cases (see paragraphs 203, 211 and 221 above).

(...) in none of those cases had the authorities restricted the applicants' rights to such a considerable extent as in the present case.

In the first place, the applicant had never entered into any freely negotiated lease agreement with her tenants; rather, her house had been let to them by the State. Secondly, (...) in the instant case Polish legislation attached a number of conditions to the termination of leases, thus seriously limiting the landlords' rights in that respect. Finally, in the case of Mellacher and Others, while the domestic legislation restricted the rent chargeable, the levels of rent were never set, as in the present case, below the costs of maintenance of the property and landlords were able to increase the rent in order to cover the necessary maintenance expenses. That provision had at least made it possible for Austrian landlords to keep their property in a proper condition, whereas the Polish scheme did not, and does not, provide for any procedure for maintenance contributions or State subsidies, thereby causing the inevitable deterioration of the property for lack of adequate investment and modernisation (see paragraphs 82, 104 and 138).

225. It is true that, as stated in the Chamber judgment, the Polish State, which inherited from the communist regime the acute shortage of flats available for lease at an affordable level of rent, had to balance the exceptionally difficult and socially sensitive issues involved in reconciling the conflicting interests of landlords and tenants. It had, on the one hand, to secure the protection of the property rights of the former and, on the other, to respect the social rights of the latter, often vulnerable individuals (see paragraphs 12-19 and 176 above). Nevertheless, the legitimate interests of the community in such situations call for a fair distribution of the social and financial burden involved in the transformation and reform of the country's housing supply. This burden cannot, as in the present case, be placed on one particular social group, however important the interests of the other group or the community as a whole.

In the light of the foregoing, and having regard to the effects of the operation of the rent-control legislation during the whole period under consideration on the rights of the applicant and other persons in a similar situation, the Court considers that the Polish State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the right of property."

B. Nederlandse huur(prijs)stelsel en artikel 1 Eerste Protocol

4.14. De kern van het betoog van Fair Huur c.s. ter onderbouwing van haar primaire vorderingen (en een deel van haar subsidiaire vorderingen) is dat het samenstel van Nederlandse huurwetgeving en huurprijswetgeving in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol jegens particuliere verhuurders van sociale huurwoningen. Tussen partijen is niet in geschil dat de Nederlandse huurwet- en regelgeving moet worden aangemerkt als een inmenging in het eigendomsrecht van de bij Fair Huur c.s. aangesloten huiseigenaren, als bedoeld in de eerste volzin van artikel 1 Eerste Protocol. De vraag die thans voorligt is of die inmenging gerechtvaardigd is. De rechtbank zal hierna beoordelen of (i) die inmenging is voorzien bij wet en in het algemeen belang is, en (ii) of de Staat een *fair balance* heeft getroffen tussen de doelstellingen van de wet- en regelgeving en het middel waarmee dit wordt bereikt (proportionaliteit).

i. Bij wet voorzien en legitiem doel in het algemeen belang

Voorzien bij wet

4.15. Anders dan Fair Huur c.s. betoogt, is de inmenging in het eigendomsrecht voorzien bij wet. Fair Huur c.s. heeft ter onderbouwing van haar standpunt gewezen op "weeffouten" in de sinds 1 augustus 2003 geldende huurwetgeving. Op essentiële onderdelen bij huurgeschillen is de rechterlijke huurprijsvaststelling niet bij wet geregeld en mede daardoor onvoldoende voorzienbaar in zijn toepassing, zo stelt Fair Huur c.s.. De kantonrechter is sinds 2003 niet (meer) aan de systematiek voor de huurprijsbepaling uit Boek 7 BW (artikelen 7:246-7:265) in

samenhang met de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW) gebonden wanneer één van partijen op grond van artikel 7:262 BW een beslissing van de kantonrechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht. De Huurcommissie dient zich wel te baseren op de systematiek van het woningwaarderingssysteem (puntenstelsel), terwijl de kantonrechter in dat geval aldus een verzoek om huurverlaging kan toewijzen, ook al liggen de huurprijzen *onder* de maximaal toegestane huur. Van die beslissing kan men niet in hoger beroep (zie artikel 7:262 lid 2 BW). Fair Huur c.s. heeft ter onderbouwing gewezen op een uitspraak van de kantonrechter van 14 mei 2009 (WR 2010, 60), waarin deze situatie aan de orde was. Dit levert tevens een schending van artikel 6 EVRM op, aldus Fair Huur c.s.

4.16. De rechtbank is echter – met de Staat – van oordeel dat het enkele feit dat in de desbetreffende regelgeving (in artikel 7:262 BW) niet specifiek wordt voorgeschreven op grond van welke systematiek de kantonrechter de huurprijsbepaling dient vast te stellen (het puntenstelsel), maar dat de kantonrechter wordt opgedragen om “*een beslissing*” te nemen op grond van open normen (waarbij overigens veelal zal worden aangesloten bij het puntenstelsel), niet meebrengt dat geen sprake (meer) zou zijn van een wettelijke grondslag. Ook een beslissing op grond van open normen is immers gegrond op de (huur)wetgeving. Evenmin is in dit opzicht sprake van een schending van het recht op een eerlijk proces, zoals bedoeld in artikel 6 EVRM (zie hierna onder 4.53).

Legitiem doel in het algemeen belang

4.17. Fair Huur c.s. stelt voorts dat er geen sprake is van een legitiem doel in het algemeen belang voor de inbreuk op het eigendomsrecht. Volgens Fair Huur c.s. is het naoorlogse huurbeleid van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving ten onrechte gehandhaafd gebleven, terwijl het voorkomen van huurprijsopdrijving als gevolg van woningnood sinds de wederopbouw in 1965 geen hoofdthema meer kan vormen, maar slechts tot onderdeel van het sociaal-economisch beleid (“loonpolitiek”) van de Staat is geworden. Bovendien disfunctioneert het stelsel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen in de praktijk en beantwoordt het niet aan het door de Staat aangevoerde gerechtvaardigde doel (het betaalbaar houden van de huren voor sociaal zwakkeren) nu is gebleken dat meer dan de helft van de woningen wordt verhuurd aan huurders met een verzamelinkomen dat hoger ligt dan de door de Europese Commissie gestelde sociale grens. Als het gaat om de verhuurderheffing stelt Fair Huur c.s. zich op het standpunt dat die heffing er slechts toe dient om opbrengst te genereren voor de schatkist.

4.18. De Staat heeft daartegen aangevoerd dat de nagestreefde doelstellingen van het Nederlandse huurstelsel bestaan in veel meer belangen dan die door Fair Huur c.s. genoemd, zoals: bescherming van de huurder, het bieden van tegenwicht aan de machtspositie van de verhuurder, het bevorderen van het betaalbaar houden van sociale huurwoningen, het bewaken van de kwaliteit van huurwoningen en het waarborgen dat de huurprijzen een afspiegeling vormen van de kwaliteit van woningen en niet tot onredelijke hoogte kunnen stijgen, alsmede het bevorderen van de omvang van de sociale huurwoningenmarkt, met name in gebieden van schaarste. Daarnaast is met het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 BW en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte inzake de huurverhoging op grond van inkomen beoogd om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen, zo voert de Staat aan.

4.19. De rechtbank stelt vast dat de door de Staat (onder 4.18) genoemde doeleinden bij uitstek binnen het politieke domein liggen, en zich in dit opzicht niet lenen voor een inhoudelijke beoordeling door de rechter. De rechtbank respecteert het oordeel van de wetgever betreffende genoemde doeleinden en de in de huurprijswetgeving opgenomen middelen om die doeleinden te bereiken, nu op grond van hetgeen Fair Huur c.s. heeft aangevoerd niet kan worden geoordeeld dat dit oordeel van de wetgever “manifestly without reasonable foundation” is. Aldus kan niet worden gezegd dat een legitiem doel aan de huurprijswetgeving in Nederland ontbreekt. Het betoog van Fair Huur c.s. op dit punt wordt aldus verworpen.

ii. *Proportionaliteit – Fair balance*

- 4.20. Vervolgens is aan de orde of de Nederlandse overheid bij de invulling van het systeem van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving in de sociale woningmarkt en de daaruit voortvloeiende inmenging in het eigendomsrecht van verhuurders van sociale woningen een *fair balance* heeft getroffen. Daarmee wordt bedoeld dat er een redelijke mate van evenredigheid bestaat tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee nagestreefd wordt. Aan het vereiste van *fair balance* is niet voldaan, indien er sprake is van een individuele en buitensporige last voor de betrokken persoon of specifieke groep van personen.
- 4.21. Fair Huur c.s. stelt zich op het standpunt dat het samenstel van Nederlandse huurwet- en huurregelgeving geen redelijke balans (*fair balance*) treft tussen het algemeen belang en het individuele belang van de betrokken particuliere huiseigenaren die woningen verhuren in de sociale huursector. Fair Huur c.s. heeft in haar betoog de hiervoor genoemde drie in het oog springende elementen uit de Poolse zaken gelicht, en gesteld dat die elementen in haar visie ook toepasselijk zijn op de Nederlandse verhuurmarkt en de eigendomsrechten van verhuurders op ongerechtvaardigde wijze schenden. Fair Huur c.s. stelt dat (a) de huisvestingsregels ertoe leiden dat (sommige) verhuurders in de praktijk niet vrijwillig huurovereenkomsten met hun huurders aangaan, (b) de huurprijsbeheersing tot een structureel verliesgevende exploitatie leidt voor particuliere huiseigenaren, nu die sinds 2001 zijn onderworpen aan de rendementsheffing in box 3 van de inkomstenbelasting en tegelijkertijd voor het jaar 2013 zijn onderworpen aan de verhuurderheffing (c) de huurdersbescherming een zo vergaande belemmering oplevert dat beëindiging van huurovereenkomsten bijna onmogelijk is, bijvoorbeeld bij beëindiging op grond van dringend eigen gebruik. Fair Huur c.s. stelt voorts (d) dat uit de Poolse arresten voortvloeit dat particuliere verhuurders van sociale woningen recht hebben op een redelijk rendement. De financiële last voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de individuele huurders wordt slechts voor een gedeelte door de overheid zelf gedragen via de door haar gefinancierde woningcorporaties en voor een groot gedeelte afgewenteld op de individuele (particuliere) verhuurders van sociale woningen. Die verhuurders dienen daardoor – als specifieke maatschappelijke groep – een onevenredige en buitensporige last te dragen, aldus Fair Huur c.s.
- 4.22. De Staat heeft deze stellingen gemotiveerd betwist.
- 4.23. De rechtbank overweegt dat uit de onder 4.10-4.13 geciteerde Poolse arresten van het EHRM volgt dat voor de vraag of sprake is van een *fair balance* tussen de algemene belangen en de eigendomsbescherming groot gewicht wordt toegekend aan de volgende omstandigheden: (a) het feit dat de huurovereenkomst niet vrijwillig tot stand is gekomen, (b) het feit dat de mogelijkheid tot beëindiging van die huurovereenkomst effectief ontbreekt en (c) het feit dat de huurprijsniveaus die in de geldende wet- en regelgeving aan de verhuurder zijn opgelegd een structurele en niet te verbeteren verliessituatie opleveren. De structurele verliessituatie in de Poolse arresten betrof voornamelijk de verhouding tussen de huuropbrengsten en onderhoudslasten, waardoor zelfs de kosten van onderhoud voor een belangrijk deel niet uit deze opbrengsten konden worden bestreden. Bovenal volgt uit de Poolse arresten dat al deze elementen bij elkaar opgeteld voor het EHRM de doorslag gaven om te oordelen dat de Poolse overheid niet aan de vereiste belangenafweging had voldaan.
- 4.24. De rechtbank is van oordeel dat niet kan worden geoordeeld dat het Nederlandse stelsel van huurprijsbeheersing, huurbescherming, huisvestingswetgeving (daarin begrepen de verhuurderheffing) in onderlinge samenhang bezien leidt tot een onevenredige en buitensporige last voor particuliere verhuurders van sociale woningen als zodanig. De Nederlandse huurbescherming, huisvestingsregelgeving en regels die het rendement van verhuurde onroerende zaken in Nederland beïnvloeden zijn dusdanig anders van aard dat zij niet op één lijn kunnen worden gesteld met de Poolse situatie (zie in dit verband: Hoge Raad 29 oktober 2010, LJN: BM9232). Immers, in de Poolse zaken was sprake van een optelsom van barrières binnen het

bestaande stelsel van huurwetgeving die de (economische) belangen van huiseigenaren die hun woning verhuurden op eendimensionale en disproportionele wijze schaadden ten behoeve van het algemeen belang. Daarvan is in de Nederlandse huurwet- en regelgeving geen sprake, kort gezegd omdat (a) er in Nederland geen algemene regel is op basis waarvan huiseigenaren door de overheid worden aangewezen om (tegen hun wil) hun woning te verhuren (vrijwilligheid), (b) de verhuurder een (wanbetalende) huurder in Nederland – anders dan indertijd in Polen – na verkrijging van een vonnis van de kantonrechter kan ontruimen, dan wel de huurovereenkomst kan beëindigen wegens dringend eigen gebruik, (wijzigings- en beëindigingsmogelijkheden), en (c) de verhuurder naar Nederlands recht een aantal procedures ter beschikking staat om te komen tot aanpassing van de huurvoorwaarden, waaronder de huurprijs. Bovendien (d) bestaat er geen recht op een redelijk rendement, zoals Fair Huur c.s. betoogt ter onderbouwing van haar primaire vordering onder B. Deze punten worden hierna toegelicht.

Ad (a) vrijwilligheid bij aangaan huurovereenkomsten

- 4.25. Voorop staat dat, zo heeft Fair Huur c.s. onvoldoende gemotiveerd weersproken, particuliere eigenaren van woningen op enig moment uit eigen vrije wil hebben gekozen voor het toetreden tot de woningmarkt voor sociale verhuur. Dit geldt zowel voor verhuurders die hun woning(en) zelf ter verhuur hebben aangeboden, als voor de particuliere verhuurders die door aankoop van een verhuurd pand, dan wel via verkrijging onder algemene titel (bijvoorbeeld erfopvolging) in een huurrelatie terecht komen. Dit is onvergelijkbaar met de situatie van Hutten-Czapska in de Poolse arresten, waarbij de Poolse staat onder het communistische bewind de desbetreffende woning in appartementen had gesplitst, deze eigenmachtig had verhuurd aan door de Poolse staat aangewezen huurders tegen een van overheidswege vastgestelde huurprijs.
- 4.26. Fair Huur c.s. heeft er in dit verband op gewezen dat, indien een woning valt in de gereguleerde sector, de verhuurder weliswaar vrij is in de keuze van zijn huurder, maar is onderworpen aan de dwingende huurwetbepalingen in Boek 7 die – kort gezegd – een inbreuk maken op de contractsvrijheid van de verhuurder als het gaat om het vaststellen van de huurprijs. Een huurder kan op grond van artikel 7:249 BW binnen zes maanden na het aangaan van een huurovereenkomst de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie, waarna die huurprijs door de Huurcommissie en eventueel door de kantonrechter definitief wordt vastgesteld op basis van het puntenstelsel. Tegelijkertijd kan de huurder zich met betrekking tot in de huurovereenkomst opgenomen beëindigingsbepalingen beroepen op huurbescherming ingevolge artikel 7:274 lid 1 sub d BW. Weliswaar resteert de verhuurder dan nog de optie verkoop van de woning, echter in de huidige economische situatie is deze optie nauwelijks reëel te noemen, zo stelt Fair Huur c.s.
- 4.27. Dit betoog wordt verworpen. Het enkele feit dat de verhuurder aan de dwingendrechtelijke regels van het sociale huurstelsel is gebonden, maakt niet dat daarmee de vrijwilligheid om de verhuurmarkt voor sociale woningen te betreden in de praktijk een loos gegeven is, zoals Fair Huur c.s. stelt. Het is voor de verhuurder steeds voorzienbaar (geweest) dat hij zich aan die dwingendrechtelijke regels onderwerpt als hij zijn eigendom als sociale huurwoning aanbiedt. Dit geldt ook voor de door Fair Huur c.s. genoemde huurprijsaanpassing op grond van artikel 7:249 BW, het is immers voor de verhuurder goed in te schatten welke huurprijs hij volgens het puntenstelsel voor de desbetreffende woning mag vragen. Als deze verhuurder er zelf voor kiest om een hogere huurprijs te bedingen zodat de woning in de geliberaliseerde sector valt, terwijl die woning op basis van het puntensysteem in de gereguleerde sector zou vallen, dient hij er tevens rekening mee te houden dat de huurder binnen zes maanden een huurprijsverlaging volgens het puntensysteem bij de Huurcommissie kan vragen.
- 4.28. Fair Huur c.s. heeft voorts specifieke aandacht gevraagd voor de situatie van huiseigenaren die op grond van de huisvestingswetgeving (zoals bijvoorbeeld in Amsterdam) hun woning alleen mogen verhuren aan personen die voldoen aan bepaalde vereisten en in sommige gevallen de woning moeten aanpassen aan de grootte van het huishouden van de huurder. Op grond van de Huisvestingsverordening moet een huiseigenaar dulden dat de gemeente (indien de verhuurder

zich niet aan de huisvestingsregels houdt) bij leegstand een huurder aanwijst tegen de wil van de verhuurder. Fair Huur c.s. betoogt dat in die gevallen dus geen sprake is van vrijwilligheid van het aangaan van de huurverhouding.

4.29. De Staat heeft desgevraagd ter comparitie toegelicht dat de bevoegdheden uit de Huisvestingsverordening vrijwel niet worden gebruikt door gemeenten. Dat is volgens de Staat bestendige praktijk. Bij nazoeking in jurisprudentie heeft de Staat één uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gevonden waarin een besluit tot het opvorderen van een woning door burgemeester en wethouders werd vernietigd. De rechtbank overweegt dat uit de (kennelijk bedoelde) uitspraak van de ABRS van 25 april 2013 (201302114/1/A3) volgt dat sprake was van een geschil omtrent de vraag of het College van burgemeester en wethouders een woning mocht vorderen van een woningbouwvereniging omdat deze weigerde om een bepaalde woning aan een woningzoekende toe te wijzen. De woningbouwvereniging stelde dat die woningzoekende geen geldige urgentieverklaring had. De ABRS oordeelde dat het College niet bevoegd was om de woonruimte te vorderen en benadrukte dat het vorderen van een woning een *ultimum remedium* is:

"5.5. Nu het aanbodsysteem wordt geacht te voorzien in een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, de Woningbouwvereniging een alternatieve woning heeft aangeboden waarvan niet is betwist dat deze gelijkwaardig is, en vordering van een woning met toepassing van artikel 40, eerste lid, van de Huisvestingswet een uiterst middel is kan niet worden aangenomen dat vordering voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is. Het college was onder de hiervoor omschreven omstandigheden niet bevoegd tot vorderen van de woning aan de [locatie 1] te Maarn."

4.30. Fair Huur c.s. heeft – desgevraagd ter comparitie – aan de rechtbank geen specifieke feiten en omstandigheden verschaft op grond waarvan, anders dan de Staat heeft aangevoerd, moet worden aangenomen dat het vorderen van woningen van gemeentewege op grond van de huisvestingswetgeving (op grote schaal) plaatsvindt. In voorkomende gevallen kan de desbetreffende individuele verhuurder (met succes) een rechtsingang bij de bestuursrechter benutten indien van gemeentewege een huurwoning van die verhuurder wordt gevorderd.

Ad (b) wijzigingen van huurvoorwaarden en beëindiging van huurovereenkomsten

4.31. De Staat heeft in dit verband terecht aangevoerd dat aan verhuurders effectieve rechtsmiddelen ter beschikking staan om voor de Nederlandse rechter een huurverhoging of beëindiging van de huurovereenkomst af te dwingen. Er zijn voldoende ontsnappingsmogelijkheden in de huurwet- en regelgeving die waarborgen dat een evenredige belangenafweging kan worden behouden. De Staat heeft de volgende voorbeelden gegeven. Verhuurders hoeven geen gebreken te verhelpen als daarvoor uitgaven nodig zijn die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder kunnen worden gevergd (artikel 7:206 lid 1 BW). Ook bestaat de mogelijkheid om te rechter te vragen om de gevolgen van een overeenkomst te wijzigen of deze geheel of gedeeltelijke te ontbinden in geval van onvoorziene omstandigheden. Verder kan de Huurcommissie het woningwaarderingssysteem buiten toepassing laten als de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft (artikel 5 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte). Fair Huur c.s. heeft hiertegenover niets gesteld dat moet leiden tot een ander oordeel.

Ad (c) structurele verliessituatie

4.32. Volgens Fair Huur c.s. wordt de structurele verliessituatie mede veroorzaakt door de in 2011 geïntroduceerde rendementsheffing in Box 3 van 1,2%, toen bij de heffing van inkomstenbelasting van particuliere verhuurders geen rekening (meer) werd gehouden met de werkelijk verkregen (netto) huuropbrengst en afschrijvingen. Fair Huur c.s. heeft ter toelichting verwezen naar een notitie "Het effect van de rendementsheffing bij particuliere verhuurders" van [betrokkene] (hierna: [betrokkene]). Hierin wordt geconcludeerd dat – uitgaande van een fictief rendement van 4% van de waarde in het economische verkeer van onroerende zaken, waarover 30% belasting

wordt geheven (hetgeen uitkomt op 1,2%) – van woningen waarvan de kale huur minder dan 1,628% bedraagt de gehele huuropbrengst opgaat aan exploitatiekosten en rendementsheffing. De heffing vormt een dus zware financiële last voor verhuurders met een verliesgevende of marginaal renderende huuropbrengst, aldus Fair Huur c.s. Dit geldt evenzeer voor financiële last die de verhuurderheffing meebrengt, omdat een groot aantal belastingplichtige eigenaren deze heffing niet zullen kunnen dekken uit de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

- 4.33. De rechtbank volgt dit betoog niet. De situatie waarin particuliere verhuurders van sociale woningen zich bevinden staat niet gelijk aan de structureel verliesgevende situatie zoals in de Poolse arresten is beschreven. Die structurele verliessituatie is door het EHRM vormgegeven op grond van een berekening van het rendement op basis van huurinkomsten, afgezet tegen de lasten. Een “*reasonable level of rent*” werd niet behaald, omdat de Poolse overheid de huurprijs zodanig laag had vastgesteld dat zelfs de noodzakelijke onderhoudskosten hieruit niet konden worden voldaan.
- 4.34. Uit de Poolse arresten volgt niet – zoals Fair Huur c.s. betoogt – dat (Nederlandse) verhuurders van sociale woningen ook recht hebben op een redelijke winst (*decent profit*) en dat indien zij die niet kunnen verkrijgen, reeds sprake is van een schending van het in artikel 1 Eerste Protocol neergelegde eigendomsrecht. Beslissend is steeds, in het licht van artikel 1 Eerste Protocol, of een redelijke balans bestaat tussen enerzijds de belangen van de eigenaar van de woning, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang (waaronder de huurdersbelangen). Fair Huur c.s. heeft ter onderbouwing van haar standpunt dat het recht op een *decent profit* in de Poolse arresten is vevat, gesteld dat het EHRM in het tweede Poolse arrest in het dictum onder 4. uitdrukkelijk heeft verwezen naar § 239 van het arrest en daarin impliciet heeft bevestigd dat het eigendomsrecht mede een *decent profit* omvat, en dat uit de *dissenting opinions* van twee raadsheren volgt dat die verwijzing doelbewust en na uitvoerig overleg is opgenomen. Alleen raadsheer Zupancic vond dat de bescherming van *decent profit* niet onder de werking van artikel 1 Eerste Protocol viel. Dit alles is opnieuw bevestigd in het derde Poolse arrest van 28 april 2008, waarin het EHRM heeft gecontroleerd of de Poolse overheid zich had gehouden aan de in het tweede Poolse arrest gegeven opdracht. Ook uit latere zaken, zoals EHRM 26 september 2006 (EHRC, 138, *Fleri Soler/Malta*) volgt dat er een “*entitlement to derive profit from their property*” bestaat, zo stelt Fair Huur c.s.
- 4.35. De rechtbank is echter van oordeel dat, zoals hiervoor reeds is overwogen, het bij de beoordeling of een *fair balance* is getroffen, gaat om een afweging van alle relevante belangen, inclusief de legitieme (financieel-economische) belangen van verhuurders, en dat de toetsingsmaatstaf is of de lidstaat daarbij proportioneel heeft gehandeld en geen onevenredige en buitensporige last heeft gelegd op die individuele of specifieke groep huiseigenaren. De omstandigheid dat het eigendomsrecht van artikel 1 Eerste Protocol mede het verkrijgen van een redelijke winst (*decent profit*) uit zijn eigendom omvat, weegt mee in die toetsing. Echter, niet kan worden aanvaard dat onder geen beding inbreuk zou mogen worden gemaakt op (dit deel van) bedoeld eigendomsrecht, zoals Fair Huur c.s. betoogt. Dat is voorbehouden aan de discretionaire bevoegdheid van de wetgever. Dit blijkt (onder meer) uit het feit dat het EHRM in het tweede Poolse arrest heeft benadrukt dat het niet zijn taak is om aan te geven hoe een *fair balance* door Polen moet worden bewerkstelligd, maar alleen dat bij de invulling daarvan aansluiting kan worden gezocht bij de aanbevelingen van het Poolse Constitutionele Hof, onder andere door invulling te geven aan hetgeen dient te worden verstaan onder ‘*basic rent*’, ‘*economically justified rent*’ of ‘*decent profit*’:

“239. As regards the general measures to be applied by the Polish State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in the present case, and having regard to its social and economic dimension, including the State’s duties in relation to the social rights of other persons (see paragraphs 139, 157 and 225 above), the Court considers that 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.

It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords' interest in deriving profit should be balanced against the other interests at stake; thus, under Article 46 the State remains free to choose the means by which it will discharge its obligations arising from the execution of the Court's judgments (see Broniowski, cited above, paras. 186 and 192).

The Court would, however, observe in passing that the many options open to the State certainly include the measures indicated by the Constitutional Court in its June 2005 Recommendations, setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered a "basic rent", "economically justified rent" or "decent profit" (see paragraph 136-141 above)."

- 4.36. Het voorgaande brengt mee dat de primaire vordering van Fair Huur c.s. onder B wordt afgewezen. De overige stellingen van Fair Huur c.s. op dit punt behoeven dan ook geen behandeling meer, onder meer daar waar het gaat om de gestelde hoogte van het redelijk rendement op basis van de WOZ-waarde van de desbetreffende woning (door Fair Huur c.s. gesteld op 6% van de WOZ-waarde).
- 4.37. Fair Huur c.s. heeft voorts nog gewezen op een specifieke groep particuliere verhuurders van sociale woningen, die woningen verhuren aan huurders met langlopende huurovereenkomsten, door Fair Huur c.s. aangeduid als huurveteranen. De in 1994 ingevoerde beperkte liberalisatie gold niet voor zittende huurders van toen reeds bestaande huurovereenkomsten; dit zijn de huidige huurveteranen. Met name deze particuliere verhuurders worden geconfronteerd met problemen als structurele verliesgevendheid, achtergebleven huren en de onmogelijkheid om de huurliberalisatie te benutten bij lopende huurovereenkomsten. Ten aanzien van deze groep verhuurders is sprake van een onevenredige en disproportionele last, aldus Fair Huur c.s.
- 4.38. De Staat heeft in dit verband terecht betoogd dat verhuurders er kennelijk zelf voor hebben gekozen om (in het geval van achtergebleven huren) de jaarlijks mogelijke huurverhogingen niet volledig te benutten. Een andere mogelijkheid is dat de verhuurders die verhoging niet mochten doorvoeren omdat zij ervoor hebben gekozen om onderhoud uit te stellen. Als het gaat om het belemmeren in lopende huurcontracten van tussentijdse wijzigingen van het woningwaarderingssysteem, op grond waarvan een hogere maximale huur kan worden gevraagd, wordt overwogen dat daarmee de gerechtvaardigde belangen van huurders worden beschermd, en dat de verhuurder van sociale woningen zich ervan bewust is dat de mogelijkheden om tussentijds tot verhoging van de huur te komen bij lopende contracten beperkt zal zijn.
- 4.39. Ter comparitie voor de meervoudige kamer heeft Fair Huur c.s. zich op het standpunt gesteld dat er een specifieke, nader omschreven (deel)groep particuliere verhuurders valt aan te wijzen, namelijk verhuurders die zowel verhuren aan huurveteranen en waarbij die huurder op grond van de huisvestingsregelgeving van gemeentewege in de desbetreffende woning is geplaatst. Fair Huur c.s. heeft desgevraagd aangegeven dat uit een kleinschalig gestarte enquête onder particuliere verhuurders (via het hanteren van een checklist) zou blijken dat het waardeverlies met name bij huurveteranen zeer prangend is, maar dat (nog) niet kan worden gezegd dat dit een welomschreven groep betreft. In die zin is, ook volgens Fair Huur c.s., meer informatie van het individuele geval noodzakelijk, zoals tot hoever terug in de tijd lopen de huurcontracten en in hoeverre zitten de verhuurders op onvrijwillige basis met huurveteranen als huurders (via het vorderen van een woning op grond van de huisvestingsregelgeving). Op basis van de thans beschikbare gegevens kan aldus niet worden aangenomen dat er in dit opzicht een welomschreven groep bestaat van particuliere verhuurders van sociale woningen die mogelijk een

onevenredige en buitensporige last zouden dragen.

4.40. De rechtbank overweegt op dit punt nog het volgende. Voorop staat dat de rechtbank slechts in de specifiek door Fair Huur c.s. geschetste gevallen kan beoordelen of sprake is van een combinatie van een zodanig stringente huurbescherming en een tot structureel verlies leidende huurprijsbeheersing in combinatie met de verhuurderheffing dat die, rekening houdend met de gestelde legitieme belangen van die (specifieke groep van) verhuurders van sociale woningen en het algemeen belang, in strijd komt met de door artikel 1 Eerste Protocol gevestigde *fair balance*. Beslissend is steeds of er een redelijke balans bestaat tussen enerzijds de belangen van de betrokken huiseigenaar en anderzijds het algemeen belang. Een enkele disbalans brengt nog geen schending mee; het moet gaan om evidente gevallen (zie voorts de arresten van het hof Amsterdam van 19 februari 2013, LJN: BZ3784 en 24 april 2012, LJN: BW3682). Daarbij is bovendien van belang dat de Nederlandse huurwet- en regelgeving voldoende waarborgen aan de verhuurder biedt (door de Staat ook wel "veiligheidsventielen" genoemd) om voor zijn belangen (in rechte) op te komen. De desbetreffende particuliere verhuurder kan immers een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst bij de kantonrechter indienen, dan wel een verhoging van de huurprijs vragen, terwijl daarnaast artikel 6:248 BW (redelijkheid en billijkheid) en 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden) gelden op grond waarvan in uitzonderlijke gevallen een uitzondering kan worden gemaakt. Voorts geldt dat, daar waar het de bezwaren van particuliere verhuurders betreft tegen de verhuurderheffing, hen een met waarborgen omklede rechtsingang ten dienste staat bij de bestuursrechter. Immers, de verhuurderheffing wordt geheven via een belastingaanslag en daartegen staat (bezwaar en) beroep open bij de bestuursrechter. Aan individuele verhuurders van sociale woningen staan aldus effectieve rechtsmiddelen ter beschikking om voor de Nederlandse (kanton)rechter te betogen dat in hun specifieke situatie sprake is van een schending van hun eigendomsrechten onder artikel 1 Eerste Protocol. Gelet op de lopende procedures van enkele bij Fair Huur c.s. aangesloten verhuurders, heeft een aantal van hen ook voor deze route gekozen. De onderhavige collectieve actie, waarbij Fair Huur c.s. (kort gezegd) een verklaring voor recht, dan wel de onverbindendverklaring vordert van een groot aantal individuele bepalingen in de Nederlandse huurwet- en regelgeving, leent zich hier niet voor.

4.41. Fair Huur c.s. stellen zich voorts op het standpunt dat het gecombineerde effect van de verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging bijdraagt aan de structurele verliessituatie. De extra huuropbrengst die de particuliere verhuurder voor de inkomensafhankelijke huurverhoging krijgt – als hij deze al heeft kunnen effectueren gelet op het ingewikkelde aanvraagstelsel – heeft geen enkele relatie tot de WOZ-waarde van de verhuurde woning, terwijl deze WOZ-waarde wel als grondslag dient voor de verhuurderheffing. Volgens Fair Huur c.s. zou een gerechtvaardigde oplossing voor het "afromen" van de hogere huuropbrengsten zijn gelegen in het baseren van de huur op diezelfde WOZ-waarde. Fair Huur c.s. betogen dat de Staat binnen de hem toekomende beoordelingsmarge geen redelijke belangenafweging heeft gemaakt. Fair Huur c.s. hebben voorts gewezen op het – in hun ogen – falende systeem van inkomensverklaringen van de Belastingdienst in samenhang met de WOZ-registers en GBA's. Verhuurders zullen voor een groot deel door dit systeem de inkomensafhankelijke huurverhoging niet kunnen effectueren, omdat er voor huurders vele verweren en voorwaarden zijn om aan die huurverhoging te ontkomen (zoals een zorgindicatie, een kind dat niet ouder is dan 23 jaar en waarvan het inkomen niet meetelt e.d.), terwijl voor de verhuurders geldt dat, indien zij willen opkomen tegen die verweren, zij hiervoor onredelijk hoge legeskosten moeten betalen (€ 450,-). Daarnaast mogen particuliere verhuurders van sociale woningen de huurprijs nimmer hoger waarderen dan volgens het woningwaarderingssysteem is toegestaan. Tenslotte betogen Fair Huur c.s. dat de Staat in zijn wet- en regelgeving ten onrechte de particuliere verhuurders gelijkstelt met de woningcorporaties. Om die reden vordert Fair Huur c.s. in haar primaire vordering onder D een verklaring voor recht dat het handelen van de Staat op dit punt in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol.

4.42. De rechtbank overweegt dat de Staat gemotiveerd heeft aangevoerd dat er geen structurele problemen zijn bij het verstrekken van inkomensverklaringen door de Belastingdienst en dat uit een onderzoek van april 2013 ("Kwaliteitsverbetering van de GBA in de praktijk") blijkt dat het landelijk betrouwbaarheidspercentage van de GBA 97,72% bedraagt. Alhoewel uit de stellingen van Fair Huur c.s. volgt dat er in de beginfase na inwerkingtreding van de inkomensafhankelijke huurverhoging enkele opstartproblemen waren bij het verkrijgen van inkomensverklaringen, ziet de rechtbank niet in dat de handelwijze van de Staat (de Belastingdienst) als onrechtmatig moet worden aangemerkt.

Als het voorts gaat om de vraag naar de keuzes van de wetgever en naar de wijze waarop wetgever de verschillende belangen heeft afgewogen bij het opstellen van de wettelijke regeling van de verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging, geldt dat ook hier de wetgever een ruime beoordelingsmarge toekomt. De rechtbank is van oordeel dat er ook op dit punt geen strijd is met artikel 1 Eerste Protocol. Daarbij geldt dat, gelet op de rechtszekerheid in verband met de belangen van bestaande huurders een gerechtvaardigd belang is gediend met de door Fair Huur c.s. genoemde - kort gezegd - voor deze zittende huurders gunstige dan wel beschermende bepalingen.

IV. Nederlandse huurprijsstelsel en discriminatieverbod

4.43. Fair Huur c.s. stelt zich verder (ter onderbouwing van zijn subsidiaire vordering) op het standpunt dat de Staat het verbod op discriminatie heeft geschonden, zoals neergelegd in artikel 14 EVRM, artikel 1 Twaalfde Protocol en artikel 26 IVBPR. Daarbij heeft Fair Huur c.s. erop gewezen dat de Nederlandse huurwetgeving op vier onderdelen in strijd komt met deze anti-discriminatiebepalingen: (i) de achtergebleven huren, (ii), het niet-toekennen van huurliberalisatie voor (op 1 juli 1994) reeds bestaande huurovereenkomsten (iii) de all-in huren en (iv) de inkomensafhankelijke huurverhoging.

4.44. Artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM betreft een eenieder verbindende verdragsbepaling als bedoeld in artikel 94 van de Grondwet en omvat het (zelfstandige) verbod om gelijke gevallen ongelijk te behandelen (het formele gelijkheidsbeginsel). Het EHRM heeft in zijn arrest van 6 april 2000 (Thlimmenos / Griekenland, AB 2000, 386) geoordeeld dat het voorts evenmin is toegestaan personen die zich in een verschillende positie bevinden, ten onrechte gelijk te behandelen (het materiële gelijkheidsbeginsel). Het EHRM heeft in dit arrest, onder meer, het volgende overwogen:

"44. The Court has so far considered that the right [...] not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analogous situations without providing an objective and reasonable justification [...] However, the Court considers that this is not the only facet of the prohibition of discrimination [...] The right not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is also violated when States without an objective and reasonable justification fail to treat differently persons whose situations are significantly different."

4.45. In geval van een schending van het formele of het materiële gelijkheidsbeginsel dient te worden onderzocht of voor die schending een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat, en meer in het bijzonder of de (gelijke dan wel ongelijke) behandeling een gerechtvaardigd doel dient en of de verhouding tussen het nagestreefde doel en het gehanteerde middel proportioneel is. Aan de Staat komt ingevolge het arrest van het EHRM van 28 november 1984 (Rasmussen / Denemarken, NJ 1986, 4) bij die beoordeling een zekere beoordelingsruimte toe, waarbij de omvang van die beoordelingsruimte afhangt van de (concrete) omstandigheden van het geval, het onderwerp en de achtergrond:

"40. The Court has pointed out in several judgments that the Contracting States enjoy a certain "margin of appreciation" in assessing whether and to what extent differences in otherwise similar

situations justify a different treatment in law [...] The scope of the margin of appreciation will vary according to the circumstances, the subject-matter and its background [...]"

(i) en (ii) achtergebleven huren en huurliberalisatie

4.46. Volgens Fair Huur c.s. is er geen redelijke grond om – bij eigenaren met woningen van dezelfde woonkwaliteit – een permanent verschil te maken tussen de huurprijzen die gebaseerd zijn op bestaande huurovereenkomsten (een veel lagere huurprijs volgens het puntenstelsel) en die van nieuwe huurovereenkomsten (een geliberaliseerde huurprijs). Bij bestaande huurovereenkomsten wordt de verhuurder volgens Fair Huur c.s. dus gedwongen om de huurovereenkomst voort te zetten, ook gedurende de tijd dat de huuropbrengsten achterblijven bij de volgens de puntentelling maximaal toegestane bedragen. Er bestaat geen redelijke verhouding tussen het doel dat met de regeling wordt gediend en de ongelijkheid die wordt veroorzaakt door de verwezenlijking van dat doel. Dit alles leidt er toe dat de wet- en regelgeving met betrekking tot het niet-liberaliseren van woningen met een huurwaarde boven de liberalisatiegrens voor zover die woningen verhuurd waren aan zittende huurders (de huurveteranen), in strijd komt met het eerdergenoemde discriminatieverbod, aldus Fair Huur c.s.

4.47. Dit betoog wordt verworpen. Door de vele wijzigingen in de huurwetgeving in de afgelopen decennia zijn veel woningen geliberaliseerd. Daarbij zijn de rechten van de zittende huurders die voortvloeien uit de wet- en regelgeving van de huurprijsbescherming in beginsel door het overgangsrecht geëerbiedigd. Dit kan in de praktijk ertoe leiden dat, zoals Fair Huur c.s. terecht betoogt, bij onderling vergelijkbare woonruimte een nieuw afgesloten huurovereenkomst geliberaliseerd is en een bestaande huurovereenkomst (die is afgesloten vóór 1994) niet. De rechtbank is echter van oordeel dat er geen strijd is met het discriminatieverbod, omdat gelet op de rechtszekerheid in verband met de belangen van bestaande huurders daarmee een gerechtvaardigd belang is gediend. De Staat komt op dit punt een ruime beoordelingsmarge toe.

(iii) All-in huren

4.48. Fair Huur c.s. stelt verder dat de wettelijke regeling omtrent de opsplitsing van all-in huren in strijd komt met het discriminatieverbod, nu niet valt in te zien waarom voor de component huurprijs in een all-in huur andere maatstaven zouden moeten gelden dan wanneer geen sprake is van all-in huurprijs. Er bestaat geen objectieve rechtvaardiging voor dit onderscheid, aldus Fair Huur c.s.

4.49. In artikel 7:258 BW jo artikel 17 lid 1 UHW is geregeld dat indien sprake is van een all-in prijs (die omvat dan alleen het gebruik van de woonruimte), de huurcommissie op verzoek van de huurder de huurprijs opsplitst in een huurprijs van 55% van de maximale huurprijsgrens en een voorschot op de servicekosten van 25% van die huurprijs. De verhuurder kan evenwel toepassing van artikel 7:258 BW (voorheen artikel 11a HPW) voorkomen door alsnog zelf tot uitsplitsing van de prijs in een huurprijs en servicekosten over te gaan. De Staat heeft toegelicht dat de ratio van deze wetgeving is om tegen te gaan dat verhuurders slechts all-in prijzen aangaan om de huurprijs daarmee te onttrekken aan toetsing aan het huurprijsstelsel. Ook hier is de rechtbank van oordeel dat geen sprake is van schending van het discriminatieverbod, nu gelet op de ruime beoordelingsmarge van de Staat en rekening houdend met de legitieme belangen van huurders, een gerechtvaardigd belang is gediend.

4.50. Ook als het gaat om het voorschot op de vergoeding aan de Staat (leges) van € 450,- die verschuldigd is door verhuurders die een beroep doen op de Huurcommissie, is de rechtbank van oordeel dat dit geen met het gelijkheidsbeginsel strijdige behandeling van particuliere verhuurders van sociale huurwoningen oplevert waarvoor geen objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat.

4.51. Het voorgaande leidt ertoe dat de primaire vordering sub E en de subsidiaire vorderingen van Fair Huur c.s. worden afgewezen.

D. Schending van het recht op een eerlijk proces (artikel 6 EVRM)

- 4.52. Fair Huur c.s. stelt zich verder op het standpunt dat de Nederlandse huurwetgeving op een aantal onderdelen in strijd is met artikel 6 EVRM en (het daarmee vergelijkbare) artikel 14 IVBPR.
- 4.53. Fair Huur c.s. wijst daarbij allereerst op de eerdergenoemde (door Fair Huur c.s. aangeduide) "weeffout" in de huurprijsbepaling door de kantonrechter in combinatie met het appelverbod van artikel 7:262 lid 2 BW. Dit betoog faalt, nu volgens vaste rechtspraak het bepaalde in artikel 6 EVRM niet meebrengt dat er ook een recht op een beoordeling in twee (rechterlijke) instanties bestaat (zie ook 4.16. hiervoor). De Staat heeft voorts terecht aangevoerd dat, ingeval de kantonrechter fundamentele rechtsbeginselen van een behoorlijk proces zou hebben geschonden en de eisen van artikel 6 EVRM niet in acht zou hebben genomen, daarin een grond voor doorbreking van het appelverbod gelegen kan zijn. Daarmee is het recht voor een verhuurder om in voorkomende gevallen alsnog een oordeel van de appelrechter te verkrijgen gewaarborgd. Dit geldt evenzeer voor het door Fair Huur c.s. gestelde schending van artikel 6 EVRM in verband met het ontbreken van toetsing door een tweede rechterlijke instantie bij all-in huren. Voorts volgt uit hetgeen hiervoor is overwogen ten aanzien van de all-in huren dat ook overigens geen sprake is van strijd met het recht op een eerlijk proces op grond van artikel 6 EVRM. Anders dan Fair Huur c.s. betoogt is de vaststelling van de huurprijs op 55% geen punitieve sanctie, maar beoogt de regeling van artikel 7:258 BW jo artikel 17 lid 1 UHW dat verhuurders worden ontmoedigd om all-in huren aan te gaan.
- 4.54. Als laatste stelt Fair Huur c.s. zich op het standpunt dat de wettelijke regeling ten aanzien van de proceskostenveroordeling, zowel in het bestuursrecht (het Besluit proceskosten bestuursrecht) als in het civiele recht (de forfaitaire proceskostenvergoeding op grond van artikel 241 Wetboek van burgerlijke rechtsvordering) als het gaat om zaken van burgers tegen de overheid, in strijd is met het recht op een eerlijk proces. Aan die burgers wordt een integrale proceskostenveroordeling onthouden, waardoor de toegang tot de rechter wordt belemmerd. Ook dit betoog wordt verworpen, allereerst omdat Fair Huur c.s. in deze civiele zaak geen belang heeft (gesteld) ten aanzien van een beslissing omtrent de strijdigheid met artikel 6 EVRM van het Besluit proceskosten bestuursrecht. Voor de vergoeding van proceskosten in civiele zaken geldt de regeling van artikel 237-245 Rv. De rechtbank overweegt dat Fair Huur c.s. tegenover de uitvoerige toelichting van de Staat in zijn conclusie van antwoord (§ 10.7 – § 10.21), geen specifieke feiten of omstandigheden heeft gesteld die ertoe leiden dat deze regeling niettemin een daadwerkelijke belemmering oplevert voor de toegang tot de rechter die in strijd komt met artikel 6 EVRM. Daarbij weegt mee dat het enkele feit dat de forfaitair begrote vergoeding van proceskosten de werkelijk gemaakte kosten slechts voor een deel dekt, niet voldoende is om te concluderen dat aan het gemeenschapsrecht aanspraak op een hogere vergoeding kan worden ontleend (vgl. HR 5 oktober 2005, JB 2005, 317) en dat, zoals de Staat terecht heeft benadrukt, de rechter in voorkomende gevallen de vrijheid heeft de proceskostenveroordeling gelijk te stellen aan de werkelijk gemaakte kosten. Het gemeenschapsrecht dwingt voorts evenmin tot het maken van onderscheid bij het begroten van de door de in het ongelijk gestelde te vergoeden proceskosten tussen civiele procedures waarin slechts niet tot de overheid behorende partijen optreden enerzijds en procedures tussen wel en niet tot de overheid behorende partijen anderzijds.
- 4.55. Dit alles brengt mee dat ook de primaire vordering sub C en (op dit onderdeel de) primaire vordering sub E van Fair Huur c.s. worden afgewezen.

Slotsom

- 4.56. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de vorderingen van Fair Huur c.s. moeten worden afgewezen. Voor het overige heeft Fair Huur c.s. niets gesteld dat, indien bewezen, tot een ander oordeel kan leiden, zodat aan het bewijstaanbod moet worden voorbijgegaan.
- 4.57. De rechtbank zal de namens Fair Huur c.s. voorgestelde prejudiciële vragen niet aan de Hoge Raad voorleggen, reeds omdat deze vragen allemaal zien op (de omvang van) aan verhuurders te vergoeden schade. Nu in deze zaak niet is geoordeeld tot onrechtmatigheid die dient te leiden tot schadevergoeding, is het antwoord op bedoelde vragen niet nodig voor de beslissing van de rechtbank.

Overig

- 4.58. Fair Huur c.s. zal, als de in het ongelijk gestelde partij, in de proceskosten van dit geding worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van de Staat worden begroot op totaal € 1.479,00, waarvan € 575,00 aan griffierechten en € 904,00 aan salaris van de advocaat (2 punten à € 452,00, volgens tarief II). De gevorderde uitvoerbaar bij voorraadverklaring zal, als onweersproken, worden toegewezen.

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. wijst de vorderingen af;
- 5.2. veroordeelt Fair Huur c.s. tot betaling aan de Staat van de proceskosten, tot op heden begroot op € 1.479,00;
- 5.3. verklaart dit vonnis voor wat betreft de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mrs. L. Alwin, D.R. Glass en M.J. van Cleef-Metsaars en in het openbaar uitgesproken op 4 december 2013.1903