

Gerechtshof Den Haag

Zitting van 21 april 2015

Rolnr. 200160715-1

**Memorie van antwoord tevens memorie van
grieven in incidenteel appel**

inzake

Staat der Nederlanden

waarvan de zetel is gevestigd te Den Haag

**geïntimeerde in principaal appel, tevens
appellant in incidenteel appel**

advocaten: mr. J. Bootsma en mr. E.E. van der
Kamp

tegen

**1. stichting Stichting Fair Huur voor
Verhuurders**

gevestigd te Maarssen,

2. stichting Stichting Plantagehoek,

gevestigd te Hilversum,

**3. stichting Stichting tot bevordering van
particulier huizenbezit "Hippos",**

gevestigd te Hilversum,

**4. de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid Egelinck B.V.,**

gevestigd te Amsterdam,

**appellanten in principaal appel, tevens
geïntimeerden in incidenteel appel**

advocaat: mr. H.M. Hielkema

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Juridisch kader	6
3	Incidenteel appel; incidentele grief 1 (collectieve actie?)	13
4	Toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM en fair balance: reactie op grieven 1 t/m 7 en grief 20 en 21	16
5	Artikel 1 Eerste Protocol EVRM vervolg: reactie op grieven 11 t/m 16	34
6	Geen individuele buitensporige last (reactie op grief 27, 28 en 29 en grief 36)	41
7	Voorzien bij wet (reactie op grieven 8, 9 en 10)	42
8	Legitieme doelstellingen in het algemeen belang (reactie op grief 17 en 18)	46
9	Arresten EHRM over overgangssituatie van communistische regime naar vrije markt hebben betrekking op fundamenteel andere situatie dan het Nederlandse sociale huurstelsel (reactie op grief 19)	50
10	Reactie op grieven 22 t/m 24	64
11	Geen strijd met het discriminatieverbod (reactie op grief 25 en grief 38 en reactie op grief 26)	69
12	Grief 30 (prejudiciële vragen)	72
13	Grieven 31 t/m 34	75
14	Grief 35	82
15	Grieven 39 t/m 42 (all-in huur)	85
16	Bezwaren tegen de verhuurderheffing kunnen uitsluitend bij de bestuursrechter (de belastingrechter) aan de orde worden gesteld (reactie op grief 37)	97
17	Subsidiair: verhuurderheffing rechtmatig (reactie op grief 43 t/m 46)	99

18	Reactie op grief 47 en 48	126
19	Bewijsaanbod in principaal en incidenteel appel	126
20	Een enkele aanvullende opmerking over vorderingen	126
21	Conclusie	126

1 Inleiding

- 1.1 Geïntimeerde in principaal appel – hierna: de Staat - kan zich verenigen met het in hoger beroep door appellanten – hierna ook: "Fair Huur" – bestreden vonnis van de rechtbank Den Haag, team Handel, van 4 december 2013 (met zaaknummer/ rolnummer C/09/425550 / HA ZA 12 – 1004) voor zover dit vonnis niet wordt geraakt door de grief die in het kader van het incidenteel appel door de Staat wordt aangevoerd.
- 1.2 De Staat handhaaft al hetgeen hij in eerste aanleg heeft aangevoerd – ook voor zover door de rechtbank buiten beschouwing gelaten of verworpen – en bestrijdt de stellingen van appellanten, behoudens voor zover uit het navolgende van een uitdrukkelijke erkenning blijkt.

Incidenteel appel

- 1.3 De Staat stelt incidenteel appel in tegen het vonnis van de rechtbank Den Haag, team Handel, van 4 december 2013 (met zaaknummer/ rolnummer C/09/425550 / HA ZA 12 – 1004), voor zover de rechtbank daarin heeft geoordeeld dat de vorderingen van appellanten zich lenen voor een collectieve actie ex artikel 3:305a BW en dat appellanten in hun vorderingen konden worden ontvangen.
- 1.4 De stichting Fair Huur heeft aangegeven haar geschil met de Staat – over de vraag of het Nederlandse huurstelsel ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting verhuurders zodanig in hun mogelijkheden beknot dat sprake is van strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM – door middel van een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW aan de rechter te willen voorleggen. Appellanten sub 2 t/m 4 hebben zich bij deze actie aangesloten. Op hun rol of achtergrond wordt in de dagvaarding niet of nauwelijks ingegaan; kennelijk zijn het verhuurders van huurwoningen waarop het huurstelsel ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting van toepassing is.

Deze woningen worden hierna ook in het algemeen aangeduid als sociale huurwoningen.

- 1.5 De inmiddels in deze procedure opgestelde processtukken zijn omvangrijk. De Staat stelt zich echter primair op het standpunt dat de vorderingen van appellanten kort kunnen worden afgedaan. De rechtsvraag die appellanten willen voorleggen, kan niet anders dan mede aan de hand van de omstandigheden van het individuele geval worden beantwoord. Artikel 1 Eerste Protocol EVRM brengt dat met zich mee. Dat leidt er in de eerste plaats toe dat bij de vraag of de Staat jegens appellanten onrechtmatig heeft gehandeld, niet kan worden geabstraheerd van de individuele omstandigheden van het geval. De vorderingen van de verhuurders van sociale huurwoningen die in de

stichting Fair Huur zijn verenigd, lenen zich daarom niet voor een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW. De Staat stelt in de tweede plaats vast dat appellanten – ook in hun omvangrijke memorie van grieven in principaal appel (hierna: memorie van grieven) - hebben nagelaten te stellen en te onderbouwen wat de omstandigheden in individuele gevallen zijn, zodat reeds daarom niet tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM kan worden geconcludeerd. De Staat concludeert op basis hiervan al tot niet-ontvankelijkverklaring van appellanten in hun vorderingen dan wel afwijzing van hun vorderingen. De Staat licht dit primaire standpunt, dat hij in het kader van het incidenteel appel inneemt, in hoofdstuk 3 van deze memorie nader toe.

- 1.6 De Staat wijst voorts naar hoofdstuk 11 van de conclusie van antwoord, waarin is vastgesteld dat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat sprake is van schade aan de zijde van appellanten als gevolg van het gestelde en vermeende onrechtmatige handelen van de Staat.
- 1.7 In de volgende hoofdstukken van deze memorie wordt meer uitgebreid en precies bij het gestelde in de memorie van grieven stilgestaan. In reactie op de vorderingen zal uiteen worden gezet waarom het Nederlandse huurstelsel geheel in overeenstemming is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. De overige vorderingen van appellanten, over een vermeende schending van de anti-discriminatiebepaling van artikel 14 EVRM en van artikel 6 EVRM, komen daarna aan de orde.
- 1.8 In dat verband is mede van belang dat de appellanten in deze en de met deze gevoegde procedure ook meerdere andere procedures hebben gevoerd waarin zij de stelling hebben ingenomen dat het Nederlandse sociale huurstelsel in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM, en dat die stellingen ook in die andere procedures zijn verworpen. Het meest in het oog springt het arrest van het EHRM van 2 juli 2013 (appl.no 27126/11, **productie 1 bij deze memorie**). In die procedure stelde de heer Nobel, appellant in de met deze procedure gevoegd behandelde procedure en tevens betrokken bij de stichting Fair Huur, dat het Nederlandse sociale huurstelsel in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. De argumenten die hij aan die stelling ten grondslag legde, waren dezelfde als de argumenten die hij ook nu opnieuw aanvoert. Het EHRM oordeelde echter dat van enige strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM geen sprake was, en dat de inmenging in het eigendomsrecht van de betrokken Nederlandse sociale verhuurders gerechtvaardigd was. De klacht werd vervolgens “manifestly ill-founded” verklaard.
- 1.9 Het valt op dat appellanten in deze procedure zich kennelijk niet bij dat oordeel wensen neer te leggen, en opnieuw hun visie op hoe het beoordelingskader en de uitkomst van de beoordeling zou moeten zijn, wederom ingang proberen te doen vinden. Zij gaan daarmee ten onrechte aan de rechtspraak van het EHRM en inmiddels ook van de Hoge Raad en diverse hoven voorbij.

Zie onder andere:

- Rechtbank Amsterdam 11 juli 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BX1260 (**productie 2 bij deze memorie**);
- HR 4 april 2014, NJ 2014, 426, ECLI:NL:HR:2014:826 (**productie 3 bij deze memorie**);
- HR 4 april 2014, ECLI:NL:2014:827 (**productie 4 bij deze memorie**);
- Hof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015, 18, ECLI:NL:GHAMS:2014:5103 (**productie 5 bij deze memorie**).

De Staat heeft voor het gemak deze rechtspraak als productie bij deze memorie van antwoord gevoegd. Deze rechtspraak heeft voor een belangrijk deel juist op appellanten betrekking, zodat hun specifieke situatie daarin aan de orde is gekomen.

- 1.10 Appellanten gaan er voorts aan voorbij dat het Hof andere commerciële verhuurders met hun grieven tegen de verhuurderheffing reeds naar de belastingrechter heeft verwezen.

Zie: Hof Den Haag 3 maart 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:404 (**productie 6 bij deze memorie**).

- 1.11 In deze memorie zal desalniettemin op alle grieven van appellanten worden gereageerd.

2 Juridisch kader

- 2.1 De rechtbank heeft in rov. 4.4 t/m 4.6 terecht voorop gesteld dat bij de door appellanten gevraagde toetsing van grotendeels formele wetten een terughoudende opstelling past. Appellanten bestrijden dat ook niet in principaal appel.
- 2.2 Het merendeel van de stellingen van appellanten is gebaseerd op artikel 1 Eerste Protocol EVRM, en de rechtspraak die het EHRM over kort gezegd sociale verhuurregels in verschillende Europese landen heeft gewezen, te beginnen met de zogenaamde Poolse zaken ("Polen vs. Hutten-Capszka").
- 2.3 In hoofdstuk 3 van de conclusie van antwoord is de Staat uitgebreid ingegaan op artikel 1 Eerste Protocol EVRM en de relevante rechtspraak van het EHRM en Nederlandse rechtspraak. De Staat zal dat hier niet herhalen, maar verwijst het hof op deze plaats in deze memorie naar dat hoofdstuk.
- 2.4 Voor de beoordeling van de vorderingen is tevens hoofdstuk 4 van de conclusie van antwoord van belang, waar op de hoofdlijnen en achtergronden van het Nederlandse sociale huurstelsel wordt ingegaan. De Staat verwijst het hof ook naar dat hoofdstuk.

- 2.5 Hoofdstuk 3 van de conclusie van antwoord zal vervolgens hier worden aangevuld met een bespreking van recente rechtspraak, en rechtspraak waar appellanten in hun memorie van grieven een uitgebreider beroep op doen.

EHRM 12 juni 2012, Lindheim/ Noorwegen

- 2.6 Het betreft in de eerste plaats de zaak *Lindheim-Noorwegen* (waar appellanten vanaf punt 82 e.v. van hun memorie een beroep op doen) (arrest van het EHRM van 12 juni 2012, appl. no. 13221/08 en 2139/10, Lindheim e.a. / Noorwegen). Het betrof een procedure over Noorse wetgeving, waarmee erfpachtcontracten die op grond van de contracten zelf zouden aflopen, door de wet eeuwigdurend werden verlengd, terwijl kort gezegd de voorwaarden hetzelfde bleven als onder het oude erfpachtcontract. Het EHRM kwam tot het oordeel dat zich een strijdigheid met artikel 1 Eerste Protocol EVRM voordeed. Aan het arrest van het EHRM kan echter niet worden ontleend dat het Nederlandse sociale huurstelsel zich niet met artikel 1 Eerste Protocol EVRM zou verhouden, onder meer vanwege het volgende.
- Het EHRM neemt in de eerste plaats op geen enkele wijze afstand van de Poolse arresten en de lijn die op basis van de Poolse arresten in de jurisprudentie uiteen is gezet. Het Hof neemt die lijn daarentegen tot uitgangspunt. In hoofdstuk 3 van de conclusie van antwoord is uitvoerig uiteen gezet waarom die lijn met zich brengt dat het Nederlandse huurstelsel hier niet tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidt.
 - De situatie in het Noorse arrest is niet te vergelijken met de situatie van Nederlandse verhuurders, zoals bijvoorbeeld de heer Nobel en andere Nederlandse verhuurders in de met deze procedure gevoegde procedure.
 - Het meest in het oog springende verschil wordt door het EHRM benoemd in par. 133. Het EHRM stelt daarin vast dat de eigenaren van de in erfpacht uitgegeven grond een "legitimate expectation" hadden dat het erfpachtcontract af zou lopen op de datum zoals in de contracten overeen gekomen. Zij mochten er daarmee dus ook op vertrouwen dat zij op dat moment een nieuw erfpachtcontract tegen nieuwe voorwaarden zouden kunnen aangaan. In strijd met die gerechtvaardigde verwachting werd de Noorse wetgeving veranderd, en werden eigenaren gedwongen de contracten eeuwig durend te verlengen. Vervolgens spelen de voorwaarden waaronder die gedwongen verlenging plaatsvindt, een rol: de verlenging is eeuwig durend; uitsluitend de erfpachter kan het contract opzeggen, de eigenaar niet, ook niet als de erfpachter zijn woning op erfpachtgrond inclusief erfpachtcontract aan een derde verkoopt; de voorwaarden blijven hetzelfde als onder het oorspronkelijke contract, met een lage huur en uitsluitend een verhogingsmogelijkheid voor inflatie; bij verkoop van woning en overdracht van het erfpachtcontract realiseert de erfpachter de

waardestijging van de grond, de eigenaar van de grond ziet daar niets van terug. Samenvattend: de eigenaar is een erfpachtcontract aangegaan voor een bepaald aantal jaar, maar wordt door wijziging van regelgeving gebracht in een positie waarin die erfpacht eeuwig durend wordt, terwijl hij eigenlijk niet of nauwelijks rendement kan behalen.

- Nederlandse sociale verhuurders wisten daarentegen bij het aangaan van huurcontracten en/of het kopen van woningen in verhuurde staat, waar zij aan begonnen. Zij zijn ook nooit door wijziging van regelgeving gedwongen tot zaken die zij niet konden voorzien. Daarin zit al het belangrijkste verschil met de Nederlandse situatie van sociale verhuurders.
- Ook overigens doen zich verschillen voor. Zo heeft bijvoorbeeld het Nederlandse huurstelsel er niet aan in de weg gestaan dat de sociale verhuurders in de gevoegde procedure aanzienlijke rendementen hebben behaald, en kent de regelgeving veel minder strikte beperkingen dan in de erfpachtsituatie in Noorwegen. Verder vormen, anders dan bij de gewijzigde regelgeving in Noorwegen, de belangen van de eigenaar/verhuurder in het Nederlandse huurstelsel steeds ook een belangrijk element, dat kenbaar in de totstandkoming van regelgeving is betrokken. Het is dus niet zo dat de lasten van een sociaal wenselijke uitkomst geheel en uitsluitend bij de eigenaren/verhuurders worden gelegd, zoals in Noorwegen.
- Zoals het EHRM besluit in par. 135: "The lack of proportionality in this case was caused by the various factors highlighted in the Court's reasoning in par. 128-134, not by the fact that the lessors could not claim market rent in the case of an extension of the lease contract."

EHRM 10 juli 2014, Statileo/ Kroatië

- 2.7 In hoofdstuk 3 van de conclusie van antwoord is al bij een zaak over de Kroatische regelgeving in de overgang van het communistische regime naar de huidige tijd ingegaan. Appellanten verwijzen naar een recent arrest van het EHRM van 10 juli 2014 in de zaak *Statileo/ Kroatië* (appl. no. 12027/10) waarin die situatie eveneens aan de orde komt. Het EHRM komt daar tot het oordeel dat sprake is van een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Aan dat arrest kan echter niet worden ontleend dat zich ook in de Nederlandse situatie een dergelijke schending zou voordoen, onder meer vanwege de volgende redenen.
- 2.8 De omstandigheden in deze zaak verschillen sterk van omstandigheden die zich in de Nederlandse situatie kunnen voordoen, maar vertonen daarentegen sterke overeenkomsten met de zogenaamde Poolse zaken. Het EHRM hecht aan een combinatie van de volgende omstandigheden:

- Statileo was eigenaar van een appartement. Op grond van een wet onder het toenmalige communistische regime uit 1953 werd het recht om in het appartement te wonen aan een zekere mevrouw P.A., haar moeder en neef/nicht toegekend. Statileo had geen zeggenschap in de beslissing dat anderen in zijn mochten wonen. Hij had evenmin zeggenschap over de voorwaarden waaronder dat gebeurde.
- Toen de overgang van het communistische regime moest worden gerealiseerd, trad in 1996 een wet in werking die het recht om in het appartement te wonen, omzette in een eeuwigdurend huurcontract, tegen een gereguleerde huur.
- De verhuurder heeft niet of nauwelijks invloed op de keuze voor de huurder of de beslissing om tot verhuur over te gaan, en evenmin op de essentiële elementen van het huurcontract (par. 125).
- De verhuurder heeft niet of nauwelijks invloed op de duur van het contract of de mogelijkheden om het te beëindigen. Uitsluitend in zeer strikt omschreven gevallen – nodig voor eigen bewoning én de verhuurder voorziet in alternatieve accommodatie – is beëindiging van het contract mogelijk (par. 126).
- De wet biedt onvoldoende waarborgen om een balans tussen de belangen van de verhuurder en huurder te vinden. De mogelijkheden voor de verhuurder om het bezit van zijn appartement weer te verkrijgen, dat hij onder het communistische regime gedwongen moest afstaan, zijn zeer beperkt (par. 128).
- De gereguleerde huur is zeer laag – in het concrete geval tussen € 0 en € 10 per maand (par. 138) en circa 25 keer lager dan de marktprijs (par. 139) – en vaak lager dan de “VVE-bijdrage” die vanwege de gemeenschappelijke onderhoudskosten van het flatgebouw verschuldigd is. De gereguleerde huur is daarmee in ieder geval onvoldoende om onderhoudskosten van het appartement zelf mee te dekken. Het EHRM is in het bijzonder getroffen door het feit dat veel (gedwongen) verhuurders armlastige gepensioneerde particulieren zijn die door de regeling gedwongen zijn de huur van personen in de werkende leeftijd, met een salaris en inkomen, te subsidiëren, terwijl wel met het inkomen van de huurders maar niet met het inkomen van deze armlastige gepensioneerde verhuurders-tegen-wil-en-dank rekening wordt gehouden (par. 129 en 130).

2.9 Het EHRM verwijst vervolgens naar de lijnen die in de Mellacher-uitspraak en de Hutten-Czapska-uitspraken zijn uitgezet (par. 140 en 141).

Anders dan appellanten stellen, is de Mellacher-uitspraak dus bepaald niet verouderd of achterhaald, maar wordt door het EHRM nog steeds als uitgangspunt genomen.

- 2.10 Het EHRM komt vervolgens tot de conclusie dat in de zaak van Statileo de margin of appreciation van de overheid te buiten is gegaan, waarbij het EHRM uitdrukkelijk belang hecht aan de combinatie van de volgende omstandigheden: (a) de lage gereguleerde huur en de financiële lasten die de wetgeving op de verhuurder legde, (b) het feit dat het appartement van de verhuurder 55 jaar bezet was, waarvan 13 jaar na het einde van het communistische regime, zonder dat hij het bezit van het appartement terug kon krijgen of voor een markthuur kon vragen, (c) geen balans tussen de belangen van de verhuurder en huurder werd bewaard, maar dat een disproportionele en excessieve last op de verhuurder werd gelegd die geheel de sociale en financiële kosten moest dragen van het voorzien in huisvesting voor de huurder. Die omstandigheden doen zich in de Nederlandse situatie niet voor.

In een andere Kroatische zaak (aangehaald in punt 105 van de memorie van grieven van appellanten) volgt het EHRM een vergelijkbare benadering.

EHRM 28 januari 2014, Bitto/ Slowakije

- 2.11 Op 28 januari 2014 wijst het EHRM vervolgens ook in een vergelijkbare Slowaakse zaak (Bitto e.a./ Slowakije, appl. no. 30255/09) arrest. Ook daar ging het om eigenaren die appartementen onder het communistische regime aan anderen moesten afstaan, en in de overgang naar een vrije markt weer de beschikking over kregen (of als erfgenaam van eerdere eigenaren). Zij moesten accepteren dat sommige appartementen bewoond (bleven) of werden door de vroegere bewoners, tegen gereguleerde huren. Eigenaren konden deze huur niet of nauwelijks beëindigen, en mochten hun appartement uitsluitend aan de huurder verkopen.
- 2.12 Het EHRM overweegt ook in deze zaak dat de gereguleerde huren bedoeld zijn om de huurders van appartementen die weer in eigendom aan hun oorspronkelijke eigenaren waren overgedragen, te beschermen. Onder de overgang van het communistische regime moest tussen de verschillende belangen van deze huurders en de oorspronkelijke eigenaren een balans worden gevonden (par. 106). Ook hier waren de gereguleerde huren echter zeer laag, en komt het EHRM op basis van vergelijkbare overwegingen als in de Poolse zaken tot het oordeel dat sprake is van een strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Het gegeven dat de eigenaren onder het communistische regime geen zeggenschap hadden in de verhuur van hun appartement, speelt hierin, net als in de overige uitspraken, een belangrijke rol.
- 2.13 Die omstandigheden doen zich in de Nederlandse situatie niet voor.

EHRM 2 juli 2013, Nobel e.a./ Nederland

- 2.14 Het EHRM is in de enige Nederlandse procedure die aan hem is voorgelegd, juist tot het oordeel gekomen dat het Nederlandse sociale huurstelsel wél de toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM doorstaat. Het betreft de beslissing van 2 juli 2013 (appl. no. 27126/11) in de zaak Nobel e.a. tegen Nederland (**productie 1 bij deze memorie**). Alle appellanten in die procedure klaagden dat hun rechten onder artikel 1 Eerste Protocol EVRM, en deels ook onder artikel 14 EVRM, waren geschonden. Het EHRM heeft deze klachten in par. 26 en 27 van het arrest samengevat. Het valt op dat de argumenten waar appellanten in de onderhavige procedure hun stellingen op baseren, dezelfde argumenten zijn.

Zie: EHRM 2 juli 2013, Nobel e.a./ Nederland, par. 26 en 27:

"26. All three applicants complained that the Dutch laws on rent control had violated their rights under Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention. These laws had been enacted in view of the housing shortage in the period after the Second World War. The applicants argued that, since this situation no longer pertained, the rules at issue did not pursue a legitimate aim. In the alternative they claimed that the domestic authorities had failed to strike a fair balance between the demands of the general interests of the community and the requirements of their protection. They claimed that the very essence of their right of property had been impaired because they were unable to derive any decent profit from their property. The third applicant specified that, according to him, the annual rent would have to equal at least 6% of the WOZ value of a property to assume that a decent profit could be made.

27. The first and second applicants also complained that their rights under Article 1 of Protocol No. 12 and under Article 14 of the Convention read in conjunction with Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention had been violated. They claimed that there was no justification for the difference in treatment between them – as landlords with existing tenancy agreements that they were unable to terminate – and landlords with newly concluded tenancy agreements. Whilst the applicants could not charge the maximum rent allowed within the Dutch points system because they were restricted to the maximum allowed annual rent increase, landlords who concluded a new tenancy agreement on housing with the same standard as the accommodation owned by the applicants were able to charge the maximum rent allowed within the Dutch points system."

- 2.15 Het EHRM heeft deze argumenten verworpen. Het EHRM stelt eerst in par. 33 en 34 voorop dat de inmenging in het eigendomsrecht van verhuurders van sociale huurwoningen bij wet is voorzien en een gerechtvaardigd doel in het algemeen belang nastreeft. In par. 36 t/m 40 komt het EHRM vervolgens tot het oordeel dat de vereiste *fair balance* tussen het algemeen belang en de bescherming van de rechten van het individu bewaard is gebleven.

2.16 In par. 38 geeft het EHRM aan dat de situatie van de eerste en derde appellant bepaald anders zijn dan de situatie in de Lindheim-zaak (zie hiervoor) en de Hutten-Czapska-zaken (zie hoofdstuk 3 van de conclusie van antwoord), omdat de gereguleerde huren die appellanten ontvangen ruim boven de onroerende zaakbelasting op de appartementen en de onderhoudskosten van de appartementen liggen.

2.17 In par. 39 vervolgt het EHRM ten aanzien van de tweede appellant dat, ook als de gereguleerde huur niet alle kosten die met het appartement verband houden, zou dekken, de beslissing van het Nederlandse hof om geen verhoging van de huur toe te staan, nog steeds niet disproportioneel was. De tweede appellant heeft immers uit eigen vrije wil het appartement in verhuurde staat gekocht, terwijl hij wist of had moeten weten welke huur de huurder betaalde, en op de hoogte was of had moeten zijn van de beperkingen ten aanzien van sociale verhuur. Die wetenschap had de verhuurder in de aankoopprijs van het appartement dienen te verwerken.

Zie: EHRM 2 juli 2013, Nobel e.a./ Nederland, par. 26 en 27:

"39. As to the second applicant it is noted that, even assuming that the rent paid by Y does not cover all costs associated with the flat, it cannot be said that the decision of the Regional Court was disproportional. The applicant willingly bought the building, aware of the amount of rent being paid by Y. In addition, it can be assumed that a person buying a building in order to rent it out is aware of the restrictions imposed by domestic law as to the maximum amount of rent chargeable for a certain standard and the maximum allowed yearly rent increases. The Court agrees with the domestic authorities that it was the second applicant's responsibility to incorporate this knowledge in the price negotiations when he bought the building."

2.18 Van enige strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM is in de Nederlandse situatie dus geen sprake:

"40. In these circumstances, the Court finds that, bearing in mind the wide margin of appreciation afforded to Contracting States in regulating housing problems, the control of the use of property in the present cases can be considered to be justified within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention. It follows that this part of the applications of the first and the second applicant and the application of the third applicant are manifestly ill-founded and must be rejected in accordance with Article 35 §§ 3 (a) and 4 of the Convention."

2.19 Het EHRM verwierpt vervolgens de klacht dat het door appellanten gestelde verschil in behandeling tussen bestaande en nieuwe verhuurders en huurcontracten, als dat er al zou zijn, in strijd zou zijn met artikel 14 EVRM:

"42. Even if it is to be assumed that landlords such as the applicants on the one hand, and landlords who have newly concluded a tenancy agreement on

the other, find themselves in a relevantly similar situation and that they are, directly or indirectly, treated differently, the Court finds, in the light of all the material in its possession, that such difference in treatment is justified by the interests of the social protection of tenants.

43. It follows that these parts of the applications of the first and the second applicant are also manifestly ill-founded and must be rejected in accordance with Article 35 §§ 3 (a) and 4 of the Convention."

2.20 Van een strijd met artikel 14 EVRM is in de Nederlandse situatie dus evenmin sprake.

3 Incidenteel appel; incidentele grief 1 (collectieve actie?)

3.1 De Staat stelt incidenteel appel in tegen het vonnis van de rechtbank Den Haag, team Handel, van 4 december 2013 (met zaaknummer/ rolnummer C/09/425550 / HA ZA 12 – 1004), voor zover de rechtbank daarin heeft geoordeeld dat de vorderingen van appellanten zich lenen voor een collectieve actie ex artikel 3:305a BW en dat appellanten in hun vorderingen konden worden ontvangen.

Incidentele grief 1: de rechtbank heeft in rov. 4.1 t/m 4.3 ten onrechte geoordeeld dat de vorderingen zich lenen voor een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW en in hun vorderingen kunnen worden ontvangen, en dat de vorderingen niet reeds op een gebrek aan inzicht en het gebrek aan stellingen en onderbouwingen ten aanzien van de individuele omstandigheden van de eisende verhuurders afstuiten.

3.2 Appellanten stellen dat hun vorderingen zich lenen voor een behandeling in de vorm van een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW. Op grond van artikel 3:305a BW is dan vereist dat sprake is van gelijksoortige belangen die zich voor bundeling lenen.

De rechtbank verwijst in het vonnis soms per abuis naar artikel 3:305c BW; het gaat hier om artikel 3:305a BW.

3.3 De rechtbank heeft in rov. 4.1 t/m 4.3 overwogen dat aan die eisen wordt voldaan en dat kort gezegd in algemene zin aan de rechter kan worden voorgelegd en door de rechter kan worden beoordeeld of het Nederlandse sociale huurstelsel in overeenstemming is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM, zonder dat het noodzakelijk is de concrete omstandigheden van het individuele geval daar bij te betrekken, en dat daarom de vorderingen van appellanten zich voor een collectieve actie lenen. De Staat kan zich niet in dat oordeel vinden.

3.4 In alle rechtspraak van het EHRM over artikel 1 Eerste Protocol EVRM speelt de beoordeling en weging van de specifieke omstandigheden van het individuele geval

een belangrijke rol. Het arrest van het EHRM van 2 juli 2013 over drie Nederlandse verhuurders, dat hiervoor besproken is, illustreert dat voor de toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM juist de specifieke omstandigheden van het geval een doorslaggevende rol spelen. In het onderhavige geval zijn appellanten echter in het geheel niet op die specifieke omstandigheden ingegaan. Zij stellen wel dat sprake zou zijn van een "structurele verliesgevendheid" van sociale verhuur, althans exploitatieresultaten die geen redelijk rendement voor het geïnvesteerde vermogen (return on investment) en geen redelijke winst (decent profit) opleveren, terwijl verhuurders kort gezegd volgens appellanten ook overigens teveel in hun mogelijkheden van eigenaar zouden worden beknot, in het bijzonder in het geval van lopende huurovereenkomsten met zittende huurders.

- 3.5 Maar de Staat stelt vast dat appellanten de "structurele verliesgevendheid" van de verhuur van sociale huurwoningen op geen enkele wijze aannemelijk hebben gemaakt, laat staan onderbouwd. Zij hebben volstaan met de stelling dat de verhuurders van sociale huurwoningen door het wettelijk stelsel schade zouden lijden die bestaat uit het verschil tussen de gereguleerde huurprijzen en de huurprijzen die op een vrije markt zouden gelden, en/of uit het verschil tussen de waarde van sociale huurwoningen en vrije markt-woningen.
- 3.6 Appellanten hebben geen "structurele verliesgevendheid" aannemelijk gemaakt voor verhuurders van sociale huurwoningen in algemene zin. Zij hebben evenmin aannemelijk gemaakt dat er voor individuele verhuurders sprake zou zijn van "structurele verliesgevendheid"; niet voor appellanten sub 2, 3 of 4 en niet voor de gestelde 192 verhuurders die zich bij de collectieve actie van Fair Huur zouden hebben aangesloten. De dagvaarding en memorie van grieven bieden ondanks hun omvang geen enkel inzicht in de individuele omstandigheden van de verhuurders.
- 3.7 De Staat stelt zich daarom primair op het standpunt dat de vorderingen op dat gebrek aan inzicht en het gebrek aan stellingen en onderbouwingen ten aanzien van de individuele omstandigheden van de appellerende verhuurders al afstuiten.
- 3.8 Van het Nederlandse stelsel dat voor sociale huurwoningen geldt, kan niet in algemene zin worden gezegd dat het in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

Vgl. naast de hierboven al meermalen aangehaalde uitspraak van het EHRM over het Nederlandse sociale huurstelsel bijvoorbeeld:

- HR 29 oktober 2010, LJN: BM9232, BNB 2011, 51;
- Hof Amsterdam 25 januari 2011, LJN: BP3497;
- Hof Amsterdam 24 april 2012, LJN: BW3682.

Vgl. voorts: Hof Amsterdam 1 november 2011, LJN: BU2961, rov. 3.18 t/m 3.21, waaruit volgt dat de verhuurder aan de hand van de bijzondere omstandigheden die zich in zijn situatie voordoen, zijn stelling dient te

adstrueren dat toepassing van de wettelijke huurprijsbepalingen in zijn geval tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM zou leiden.

- 3.9 Dat geldt te meer nu een "structurele verliesgevendheid" van de verhuur van sociale huurwoningen niet is aangetoond. De Staat bestrijdt ook dat deze zich zou voordoen.
- 3.10 Uitsluitend zou in een individueel geval de vraag aan de orde kunnen komen of de combinatie van omstandigheden die zich in een bepaald individueel geval voordoet, tot gevolg zou kunnen hebben dat in dat individuele geval een onevenredige en buitensporige last op de betrokken verhuurder ligt.
- 3.11 Het EHRM pleegt niet voor niets in zijn uitspraken steeds voorop te stellen dat het een uitspraak doet in een individueel geval, aan de hand van de concrete omstandigheden van het geval, die voor zijn beoordeling bepalend zijn.
- 3.12 Elk inzicht in de individuele omstandigheden van de betrokken verhuurders van sociale huurwoningen ontbreekt echter. Individuele omstandigheden van verhuurders zijn ook niet aan de vorderingen ten grondslag gelegd. De toets in het kader van artikel 1 Eerste Protocol EVRM vereist echter, zeker waar het gaat om de vraag of het Nederlandse sociale huurstelsel in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM, een beoordeling aan de hand van de individuele omstandigheden van het geval. Van die beoordeling kan niet worden geabstraheerd als men tot de conclusie zou willen komen dat ten aanzien van (bepaalde) verhuurders het Nederlandse huurstelsel voor sociale huurwoningen tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidt. Het gebrek aan minst genomen onderbouwde stellingen ten aanzien van de individuele omstandigheden van verhuurders brengt de Staat daarom tot de conclusie dat de vorderingen moeten worden afgewezen.
- 3.13 Dit gebrek maakt tevens dat de vorderingen van eiseressen zich niet lenen voor een behandeling in de vorm van een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW. Op grond van artikel 3:305a BW dient dan echter sprake te zijn van gelijksoortige belangen, die zich voor bundeling lenen.

Zie bijvoorbeeld: HR 27 november 2009, LJN BH2162 (VEB/ World Online):

- 3.14 Anders dan in de Worldonline-zaak gaat het hier niet om omstandigheden die pas bij vragen omtrent schade(omvang), causaal verband en eigen schuld van belang zijn, maar om omstandigheden aan de hand waarvan moet worden bepaald of van onrechtmatig handelen sprake is.

Vgl. ook: HR 26 februari 2010, NJ 2011, 473, m.nt. H.J. Snijders, LJN: BK5756, rov. 4.2, waar wel over de gestelde vorderingen kon worden geoordeeld zonder dat daarbij de bijzondere omstandigheden van de

individuele belanghebbenden betrokken hoefden te worden, aangehaald in de conclusie van antwoord.

- 3.15 De rechtbank is dan ook ten onrechte niet op deze gronden reeds tot niet-ontvankelijkverklaring van appellanten in hun vorderingen dan wel afwijzing van de vorderingen gekomen.

4 Toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM en fair balance: reactie op grieven 1 t/m 7 en grief 20 en 21

Toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM

- 4.1 Alle verhuurders van sociale huurwoningen (en hun huurders) dienen rekening te houden met de Nederlandse huurwetgeving. Die huurwetgeving brengt bepaalde beperkingen met zich mee voor verhuurders van sociale woningen. Die beperkingen kunnen op zichzelf worden aangemerkt als een inmenging in het eigendomsrecht van de verhuurders. De vraag is of die inmenging gerechtvaardigd is.
- 4.2 Fair Huur betoogt dat dat niet het geval is. Zij voert daartoe aan dat (1) de inmenging in zijn eigendomsrecht niet zou zijn voorzien bij wet, (2) de inmenging niet in het algemeen belang zou zijn en geen legitiem doel zou dienen en (3) niet proportioneel is oftewel dat er geen sprake zou zijn van een *fair balance* tussen het doel van de regelgeving en het gebruikte middel.
- 4.3 De Staat bestrijdt dit. Van een ongerechtvaardigde inmenging in de eigendomsrechten van verhuurders van sociale huurwoningen is geen sprake. De inmenging is steeds voorzien bij wet en voorzienbaar, de inmenging is bepaald in het algemeen belang en de inmenging is voorts proportioneel.
- 4.4 Fair huur stelt in grief 1 t/m 7 eerst het oordeel van de rechtbank dat sprake is van een *fair balance* aan de orde. De Staat zal daarom eerst op dat onderdeel van de toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM ingaan. De overige onderdelen komen voor een deel aan de orde in hoofdstuk 7 en 8 van deze memorie. De Staat verwijst voorts naar hoofdstuk 7 van de conclusie van antwoord, waar uiteen is gezet dat de sociale huurwetgeving legitieme doelstellingen in het algemeen belang nastreeft.

Fair balance

- 4.5 Fair Huur voert in grieven 1 t/m 7 samengevat aan dat de rechtbank een onjuist toetsingskader zou hebben aangelegd en onvoldoende belang zou hebben gehecht aan de mogelijkheid voor sociale verhuurders om een "decent profit" te realiseren. Volgens Fair Huur zou het recht op het behalen van een "decent profit" niet als één van de relevante omstandigheden mogen worden beschouwd dat in de afweging moet worden

betrokken, maar vormt het steeds een "ondergrens" dat de *margin of appreciation* van overheden begrenst.

- 4.6 Die stelling is onjuist, en vindt geen steun in de rechtspraak van het EHRM.
- 4.7 Daarvoor is in de eerste plaats van belang dat in meer algemene zin geen sprake is van het ontbreken van een fair balance, en in de tweede plaats dat Fair Huur ten onrechte aan de rechtspraak van het EHRM een recht op een redelijke winst ontleent dat door de overheid zou moeten worden gegarandeerd. De Staat zet dat hieronder uiteen en gaat eerst op het tweede punt in.

Ad 2) Geen recht op winst dat door de overheid zou moeten worden gegarandeerd

- 4.8 De Staat stelt in dat verband voorop dat Nederland al sinds 1918 een stelsel van huurwetgeving kent, waarvan de hoofdlijnen tot op de dag van vandaag dezelfde zijn gebleven. Voor personen en bedrijven die de markt voor verhuur van sociale huurwoningen willen betreden, is dan ook voorzienbaar dat zij – net als hun huurders – rekening moeten houden met de huurwetgeving. Fair Huur heeft dit ook niet bestreden. Particuliere verhuurders kunnen met andere woorden nagaan waar zij aan beginnen als zij besluiten een sociale huurwoning te gaan verhuren of woningen aan te schaffen en te verhuren om daarmee de markt voor verhuur van sociale huurwoningen te betreden. Van hen mag dan, net als investeerders in elke andere branche, worden verwacht dat zij een afgewogen beslissing maken, waarbij zij het te behalen rendement betrekken. Van die afweging dient ook het huurstelsel deel uit te maken. Een investeerder die besluit een sociale huurwoning te gaan verhuren, en die er voor kiest met zijn huurder een huurprijs overeen te komen die hoger is dan op basis van het woningwaarderingstelsel gerechtvaardigd is, dient er bijvoorbeeld rekening mee te houden dat de huurder over de mogelijkheid beschikt om de huurcommissie te verzoeken een lagere huurprijs, in overeenstemming met het woningwaarderingstelsel, te bepalen.
- 4.9 In punt 45 van de memorie van grieven stelt Fair Huur dat "doordat door de wettelijke huurprijsregeling het rendement in de particuliere huurwoningmarkt (in) Nederland al decennia slecht" zou zijn en "er zelfs verlies" zou worden geleden, "het verhuurd woningbezit van particuliere eigenaren sinds de tweede wereldoorlog gedaald (is) van 60% in 1947 naar minder dan 10% in 2010". Of het door Fair Huur opgevoerde onomstotelijke causaal verband aanwezig is en of deze percentages juist zijn – de Staat betwist dat, omdat bijvoorbeeld ook de stijging van het eigen woningbezit een relevante ontwikkeling kan zijn – kan in het midden blijven. Waar het om gaat is dat particulieren in Nederland niet worden gedwongen om zich op een bepaalde bedrijfstak toe te leggen. Dat is geheel de keuze van de investeerder. Overigens zijn er nog steeds investeerders die juist besluiten als commerciële verhuurder tot de deelmarkt

voor sociale huurwoningen toe te treden of daar hun belangen uit te breiden. Zij zien daarin kennelijk dus wel mogelijkheden voor een voor hen acceptabel rendement.

- 4.10 Als een investeerder verwacht binnen dat stelsel en binnen deze sector niet het door hem gewenste rendement te kunnen maken, heeft hij de keuze niet de markt voor verhuur van sociale huurwoningen te betreden en zich desgewenst op andere markten toe te leggen. Net als bij andere markten heeft een investeerder/ verhuurder echter geen "recht op winst".
- 4.11 Fair Huur ontleent aan de Poolse arresten ten onrechte dat particuliere verhuurders van sociale huurwoningen wel over een recht op winst of rendement zouden beschikken.
- 4.12 In hoofdstuk 3 van de conclusie van antwoord en hoofdstuk 2 van deze memorie in aanvulling daarop, zijn de relevante arresten van het EHRM besproken. In die arresten valt in de eerste plaats op dat het EHRM steeds op basis van een combinatie van alle elementen tot zijn oordeel komt. In het kader van de *fair balance*-toets gaat het om een weging van alle relevante elementen, waaronder zowel de betrokken belangen van de huurders als de betrokken belangen van de verhuurders. Waar het EHRM (de uitwerking van) een nationaal huurstelsel heeft beoordeeld, komt het aan de hand van de optelsom van de in dat geval meest bepalende elementen van het stelsel tot zijn oordeel. Die optelsom is van belang. Het EHRM heeft niet aan één van de door hem genoemde elementen een op zichzelf al doorslaggevend belang gehecht. Fair Huur probeert dan ook ten onrechte aan – bijvoorbeeld - het meewegen door het EHRM van het element dat in een concrete zaak het niet eenvoudig is een huurrelatie te beëindigen, te verbinden dat nooit belemmeringen tegen het eenzijdig beëindigen van de huurrelatie door de verhuurder zouden mogen worden opgeworpen. Dat is niet het geval. De Staat licht dat hieronder nader toe, en staat daarbij meer precies bij de argumentatie van Fair Huur stil. Deze heeft betrekking op het element "rendement" en het element "beperkingen die aan het beëindigen van de huurrelatie door de verhuurder worden gesteld".
- 4.13 Eén van de elementen die in het Hutten-Czapska-arrest een rol in de afwegingen van het EHRM speelde, was dat de gereguleerde maximale huur onder het niveau lag dat nodig was om de noodzakelijke kosten van onderhoud te dekken en de verhuurder dus geen rendement kon behalen. Fair Huur destilleert daaruit een algemene regel dat elke verhuurder steeds een redelijk rendement zou moeten kunnen behalen. Fair Huur beschouwt als basis van dat redelijk rendement vervolgens de huur die op de vrije markt kan worden gevraagd van volgens hem 6% van de WOZ-waarde van een woning.
- 4.14 In het Hutten-Czapska-arrest was bijvoorbeeld ook één van de elementen in de afweging van het EHRM dat voor de verhuurder beperkingen golden om tot beëindiging

van de huurrelatie te komen. Fair Huur lijkt daaruit vervolgens een algemene regel te destilleren dat een verhuurder niets in de weg zou mogen worden gelegd om een huurrelatie te beëindigen.

- 4.15 Dit is een onjuiste lezing van de arresten van het EHRM. In het kader van de toets van de fair balance gaat het om een weging van alle relevante elementen. Dat zijn in de eerste plaats de belangen die met de inmenging in de mogelijkheden van verhuurders om geheel vrij over hun eigendom te beschikken, worden gediend. Onder meer de hiervoor beschreven belangen van huurders om tegen machtigere verhuurders te worden beschermd, en de belangen om de huren betaalbaar te houden, dienen dus in de afweging te worden betrokken. Dat zijn zwaarwegende belangen, die in het kader van de vrijheid van de overheid om sociaal-economische doelstellingen te formuleren, een belangrijke rol in de fair balance-toets mogen spelen. In die weging kunnen omstandigheden als dat een verhuurder zijn onderhoudskosten structureel niet kan dekken en dat het een verhuurder niet vrij staat een huurrelatie te beëindigen, een rol spelen. Zij zijn echter niet op zichzelf genomen doorslaggevend.
- 4.16 Aan de jurisprudentie van het EHRM kan dan ook, anders dan Fair Huur betoogt, niet worden ontleend dat het recht op eigendom ook een recht op een – door de overheid te garanderen – rendement omvat.

Zie de bespreking van het Hutten-Czapska-arrest in randnummer 2.14 e.v. van de conclusie van antwoord.

Zie voorts de bespreking van het Mellacher-arrest in randnummer 2.11 e.v. van de conclusie van antwoord, waar huren door nieuwe regelgeving fors moesten worden teruggebracht met in sommige gevallen wel 80%. Tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidde dat echter niet.

Zie bijvoorbeeld ook: hof Amsterdam 25 januari 2011, LJN: BP3497, rov. 3.17 en 3.18, waarin is bevestigd dat aan de jurisprudentie van het EHRM niet kan worden ontleend dat een verhuurder recht heeft op een redelijke winst.

Zie tevens: conclusie A-G voor Hoge Raad 4 april 2014, NJ 2014, 426, onder 5.14:

“De rechtspraak van het EHRM maakt m.i. duidelijk, dat de verhuurder aan art. 1 EP als zodanig geen recht op een redelijk rendement of decent profit kan ontlenen indien daarmee wordt bedoeld dat wanneer de verhuurder geen redelijk rendement of decent profit geniet er dus sprake is van een schending van art. 1 EP.

Het EHRM ziet de ‘entitlement to derive profit from their property’ als een belang (‘interest’) van verhuurders dat als een omstandigheid moet worden gewogen in het kader van de beoordeling of sprake is van een fair balance.

Zie bijvoorbeeld EHRM (Grote Kamer) in de zaak Hutten-Czapska, par. 229, genoemd in 2.9.3; de zaak Fleri Soler en Camilleri/Malta, genoemd in 2.11.2. Daarbij wijst de onmogelijkheid om zelfs maar de onderhoudskosten of de verschuldigde belastingen te kunnen voldoen in de richting van het oordeel dat geen sprake is van een fair balance. Vgl. EHRM (Grote Kamer) in de zaak Hutten-Czapska, par. 224, genoemd in 2.9.3; EHRM 12 juni 2012 (Lindheim e.a./Noorwegen), par. 129, genoemd in 2.12; EHRM 2 juli 2013 (Nobel e.a./Nederland), par. 38, genoemd in 2.15.2. In dit licht moet men m.i. overwegingen van het EHRM lezen, waarin een Staat wordt verweten het onmogelijk te maken 'a minimum profit' te behalen (zoals in het oordeel van EHRM (Vierde Kamer) in de zaak Hutten-Czapska, genoemd in 2.9.2, en in het oordeel in de zaak Amato Gauci, genoemd in 2.11.1) of waarin wordt opgemerkt dat sprake is van een 'low level of rent, bearing no relation to the actual value of the land' (zoals in de zaak Urbárska/Slowakije, genoemd in 2.10).

Zelfs als sprake is van een situatie van verlies, wil dat niet zeggen dat sprake is van een individuele en buitensporige last. Zo kan relevant zijn of de eigenaar de huurovereenkomst oorspronkelijk vrijwillig is aangegaan, in hoeverre en hoe lang de eigenaar beperkt wordt in zijn mogelijkheden de overeenkomst te beëindigen, en of uitzonderingen voor bijzondere omstandigheden mogelijk zijn.

In zijn uitspraak van 2 juli 2013 wijst het EHRM op het element van vrijwilligheid bij het aangaan van de koop van het gebouw die leidde tot gebondenheid aan de huurovereenkomsten en de verantwoordelijkheid van de koper/verhuurder om bij de aankoop rekening te houden met de effecten van het stelsel van huurprijsbescherming. Hieruit blijkt, dat vrijwilligheid een omstandigheid is die het Nederlandse stelsel onderscheidt van bepaalde andere door het EHRM beoordeelde rechtsstelsels."

(voetnoten niet opgenomen, adv.)

- 4.17 Aan de jurisprudentie van het EHRM kan evenmin worden ontleend dat de mogelijkheden voor de verhuurder om huurcontracten te beëindigen, in het belang van de huurder niet zouden mogen worden beperkt.

Zie bijvoorbeeld het Ferreira-arrest (besproken in randnummer 2.13 e.v. van de conclusie van antwoord), waar een verhuurder een relatie met een huurder die een woning langer dan 20 jaar huurde, in het geheel niet meer kon beëindigen. Naar het oordeel van het EHRM vormde ook een dergelijke vergaande inperking van de rechten van een verhuurder geen schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

- 4.18 Het gaat steeds om de optelsom van alle relevante elementen. Fair Huur miskent dat, onder meer in haar productie 21 (eerste aanleg). Die productie heeft zij als titel meegegeven "Recht om winst te behalen uit hun eigendom (entitlement to derive profit from their property)". In die productie geeft zij enkele overwegingen van het EHRM weer waarin het EHRM ingaat op de vraag hoe een *fair balance* tussen de belangen van verhuurders en huurders kan worden getroffen. In die afweging kan, zo overweegt het EHRM, de invulling die wordt gegeven aan begrippen als "basic rent",

"economically justified rent" of "decent profit" een rol spelen (vgl. EHRM 19 juni 2006, Hutten-Czapska/Polen, par. 239).

4.19 Fair Huur maakt in punt 43 van haar memorie van grieven ook ten onrechte – overigens zonder naar rechtspraak te verwijzen – een onderscheid tussen een begrip "profit" en een begrip "decent profit", waarbij wel de mogelijkheid om winst te maken tegen het algemeen belang zou mogen worden afgewogen, maar een eigenaar steeds wel minimaal een "decent profit" zou moeten kunnen maken. Fair Huur verbindt aan dit alles ten onrechte aan dat het belang van de verhuurder om een "decent profit" te behalen, dan steeds in de afweging en het zoeken van een evenwicht tussen de belangen van verhuurders en huurders de absolute doorslag zou geven. Dat is niet zo. Het is slechts één element, naast alle andere relevante elementen.

4.20 Fair Huur verwacht in de citaten die zij uit de arresten van het EHRM in de Poolse zaken aanhaalt, de vraag of "decent profit" onderdeel is van het recht op eigendom met de vraag welk gewicht aan de mogelijkheden om een "decent profit" te behalen in de afweging in het kader van de vraag of een fair balance is getroffen, moet worden toegekend. Het EHRM oordeelt in de Poolse zaken overeenkomstig zijn vaste rechtspraak dat het recht op eigendom ook het behalen van een "decent profit" omvat. Het behalen van winst is een "element" of "component" van het recht op eigendom.

De Staat merkt op dat Fair Huur in zijn memorie overigens voor het grootste deel uit uitspraken van Poolse rechters citeert, en niet uit arresten van het EHRM zelf.

4.21 Dat wil echter niet zeggen dat de Staat onder alle omstandigheden investeerders een decent profit zou moeten garanderen, of dat, als het aankomt op de vraag of een fair balance is getroffen, de omstandigheid dat een individuele eigenaar geen decent profit behaalt, tot de conclusie zou moeten voeren dat artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden. Bij die vraag komt het, anders dan Fair Huur stelt, aan op een weging van alle omstandigheden van het geval, waarbij de mogelijkheid om een decent profit te behalen één van die omstandigheden vormt.

4.22 De Staat verwijst daartoe bijvoorbeeld naar het arrest van het EHRM van 2 juli 2013 in de zaak Nobel/ Nederland, dat in hoofdstuk 2 van deze memorie is besproken. In par. 39 en 40 van dat arrest overweegt het EHRM dat, zelfs als er vanuit zou moeten worden gegaan dat de huur niet alle kosten van het appartement dekt (en dus a fortiori geen "decent profit" wordt gerealiseerd), dat nog niet betekent dat zonder hogere huur artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden. Er moet óók rekening mee worden gehouden dat de verhuurder "willingly" het pand heeft gekocht, en op de hoogte was van de betaalde huur en de beperkingen die voor sociale verhuur gelden.

- 4.23 Het is dan aan hem om dat in de koopprijs te verdisconteren of desgewenst van koop af te zien. Als hij toch tot koop overgaat en als sociale verhuurder op gaat treden, kan niet van de Staat worden afgedwongen dat alsnog een “decent profit” zou moeten worden gegarandeerd. Fair Huur ontleent dat ten onrechte aan de rechtspraak van het EHRM, en laat ten onrechte achterwege dat in die rechtspraak steeds de optelsom van alle individuele omstandigheden van het geval in de weging van de fair balance moet worden betrokken. De rechtbank heeft dat terecht tot uitgangspunt genomen.

Zie ook het Hutten-Czapska-arrest van de Grand Chamber van 19 juni 2006, waarin het EHRM uitdrukkelijk heeft overwogen dat de situatie in het grotere verband, waartoe uitdrukkelijk behoorde dat de huurovereenkomsten niet vrijwillig waren aangegaan, moest worden beoordeeld.

- 4.24 Fair Huur haalt vooral arresten aan die het EHRM heeft gewezen over landen waar een manier moest worden gevonden om de overgang van het communistische regime naar de vrije markt te maken. Onder het communistische regime waren huiseigenaren tegen hun wil gedwongen anderen hun huizen te laten bewonen. De verschillende overheden van deze landen stonden vervolgens voor de vraag hoe enerzijds de belangen van de bewoners te borgen, maar anderzijds de belangen van de eigenaren, die hun appartementen weer in eigendom verkregen en verhuurder werden. Het EHRM heeft in die zaken overwogen dat een stelsel van gereguleerde verhuur onder die omstandigheden niet zo ver mag gaan dat alle lasten van de bescherming van de huurders bij de personen die weer eigenaar waren geworden, worden gelegd. Dat is heel wat anders dan in de Nederlandse situatie, waar verhuurders zelf besluiten of zij tot de markt voor sociale verhuur willen toetreden, en waar het systeem mogelijkheden kent om, als de huurprijs in een concreet geval te laag zou zijn, daar via de rechter een oplossing voor te vinden. Fair Huur gaat ten onrechte voorbij aan deze geheel verschillende achtergrond van de uitspraken die zij aanhaalt, en de Nederlandse situatie. Het arrest van het EHRM in de zaak Nobel laat zien dat die verschillende achtergrond en verschillende omstandigheden ook tot een andere uitkomst leidt, namelijk de conclusie dat de Nederlandse situatie niet in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

Fair Huur probeert in haar memorie het belang van dit arrest ten onrechte te verkleinen. Het EHRM heeft de argumenten die Fair Huur ook in deze procedure aanvoert, gewogen, en bepaald te licht bevonden. Dat is voor deze procedure een gegeven.

- 4.25 De Staat verwijst naar de bespreking van de door Fair Huur aangehaalde arresten en stelsels in verschillende Europese landen die in hoofdstuk 3 van de conclusie van antwoord en hoofdstuk 3 van deze memorie is opgenomen. Daaruit volgt eveneens dat Fair Huur de verschillen tussen de Nederlandse situatie en de situatie in de door haar aangehaalde gevallen, ten onrechte achterwege laat. Zij ontleent als gezegd eveneens

ten onrechte aan die arresten een absoluut jegens de overheid in te roepen recht op een redelijk rendement.

- 4.26 Het gaat om de combinatie van alle relevante elementen en de feiten in de concrete zaak.
- 4.27 In dat licht zal de stelling van Fair Huur dat geen sprake is van een *fair balance* en dat op particuliere verhuurders van sociale huurwoningen een individuele en buitensporige last is gelegd, moeten worden beoordeeld.

De Hoge Raad en het Hof Amsterdam leggen dezelfde maatstaf aan als de rechtbank in het bestreden vonnis. Zie o.a.:

- HR 4 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:826, NJ 2014, 426 en ECLI:NL:HR:2014:827;
- Hof Amsterdam 24 april 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW3682;
- Hof Amsterdam 19 februari 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:BZ3784;
- Hof Amsterdam 2 december 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:5103, WR 2015, 18.

Reactie op grief 20

- 4.28 In grief 20 stelt Fair Huur dat de rechtbank in rov. 4.33 ten onrechte zou hebben overwogen dat voor de bepaling dat de van overheidswege vastgestelde huurprijs te laag is het EHRM in de Poolse arresten uitsluitend oog heeft gehad voor de door de verhuurder te dragen noodzakelijke onderhoudskosten en geen oog heeft gehad voor de overige exploitatielasten die de verhuurder heeft bij de exploitatie van zijn woning. Volgens Fair Huur moeten alle lasten van de verhuurder in ogenschouw worden genomen.
- 4.29 Deze grief berust op een onjuiste lezing van het vonnis. De rechtbank geeft uitsluitend aan dat het EHRM in de Poolse zaken heeft geoordeeld dat geen "reasonable level of rent" werd behaald omdat de Poolse overheid de huurprijs zodanig laag had gesteld dat zelfs de noodzakelijke onderhoudskosten daaruit niet konden worden voldaan. Dat staat er niet aan in de weg dat bij de vraag of er sprake is van een structurele verliessituatie van verhuurders ook andere exploitatielasten worden betrokken.

Reactie op grief 21

- 4.30 In grief 21 stelt Fair Huur dat de rechtbank ten onrechte de waardeontwikkeling van de gekochte panden heeft betrokken bij de vraag of sprake is van een onevenredige en buitensporige last die op de betrokken verhuurder leidt.
- 4.31 In de conclusie van antwoord in de gevoegde procedure van de heer Nobel e.a. heeft de Staat de koopprijs van de betrokken panden op een rij gezet. Onderzoek in het

kadaster bracht aan het licht dat de sociale verhuurders die de procedure waren gestart, verschillende panden die uit meerdere appartementen bestonden of in meerdere appartementen konden worden gesplitst, hebben aangekocht. Voor sommige appartementen hebben zij besloten die te verkopen; anderen hebben zij nog in bezit en verhuren zij nog. Als de prijs waarvoor de panden zijn aangekocht, wordt afgezet tegen de opbrengst van de reeds verkochte appartementen, blijkt dat de verhuurders daarmee zeer aanzienlijke rendementen hebben gerealiseerd. Dat is bepaald een relevant gegeven in de vraag of sprake is van een disproportionele en excessieve last voor de eigenaar. Bij deze aanzienlijke rendementen is van een disproportionele en excessieve last immers geen sprake. De rechtbank heeft daar terecht belang aan gehecht.

Zie in gelijke zin: Hof Amsterdam 2 december 2014,
ECLI:NL:GHAMS:2014:5103, WR 2015/18, rov. 3.7.4.

Vgl. ook: EHRM 2 juli 2013, Nobel/ Nederland, appl. no. 27126/11, **productie 1 bij deze memorie**, par. 39, waarin het EHRM overweegt dat van de verhuurder mag worden verwacht dat hij de mogelijke opbrengsten van sociale verhuur in de aankoopprijs van een pand verdisconteert. Gerealiseerde opbrengsten van een latere verkoop van een deel van het pand mogen dan ook in de afweging worden betrokken.

Ad 1) Vervolg: er is sprake van een fair balance

- 4.32 Alle omstandigheden van het geval dienen dus in de beoordeling te worden betrokken om te kunnen bepalen of sprake is van een *fair balance*. Fair Huur gaat op de omvang van die afweging niet in. De Staat zet hieronder voor de volledigheid uiteen welke elementen naast de mogelijkheid om een rendement te realiseren van belang zijn, en waar de afweging vervolgens toe leidt. De slotsom daarvan is dat in het Nederlandse sociale huurstelsel bepaald een *fair balance* wordt bewaard.
- 4.33 De Staat benadrukt daarbij opnieuw dat particuliere eigenaren van woningen geheel uit eigen vrije wil de beslissing nemen om al dan niet tot de markt voor de verhuur van sociale huurwoningen toe te treden. De situatie is daarmee geheel anders dan de situatie die in de Poolse arresten aan de orde was, waar huiseigenaren onder het communistische regime door de overheid gedwongen werden hun eigendom te verhuren. Het is niet zo dat huiseigenaren in Nederland niet uit vrije wil huurovereenkomsten aangaan met huurders. Fair Huur miskent dat het gegeven dat er een stelsel van huurregelgeving is dat beperkingen voor verhuurders met zich brengt, niet betekent dat een particuliere eigenaar van een woning niet geheel vrijwillig de keuze maakt om al dan niet de markt voor verhuur van sociale huurwoningen te betreden. Hij weet daarbij van te voren dat als hij dat doet, hij gebonden is aan het stelsel van huurprijsregelgeving, en dient de daaruit voortvloeiende beperkingen voor verhuurders dan ook in zijn afwegingen te betrekken.

In Nederland wordt niemand tot het verhuren van zijn woning gedwongen. Evenmin wordt iemand er toe gedwongen om zich op de markt voor de verhuur van sociale huurwoningen te begeven. De situatie is daarmee geheel anders dan de situatie op basis waarvan het EHRM in de Poolse arresten tot een oordeel is gekomen. Daar hadden eigenaren van woningen geen keus, en waren zij door de overheid gedwongen het gebruik van hun eigendom uit handen te geven en te verhuren. De combinatie met het gegeven dat de huurovereenkomst vervolgens zeer moeilijk was op te zeggen en het gegeven dat onderhoudskosten niet met de gereguleerde huur konden worden gedekt, brachten het EHRM vervolgens tot het oordeel dat van een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM sprake was.

- 4.34 Die situatie doet zich in Nederland echter niet voor. Elke investeerder is vrij om te kiezen of hij zich op een bepaalde markt gaat toeleggen, bijvoorbeeld de markt voor de verhuur van sociale woningen. Deze investeringsbeslissing is niet anders dan uiteenlopende andere investeringsbeslissingen om – bijvoorbeeld – te investeren in aandelen, valutahandel of bosbouw. Voor elk van die beslissingen geldt dat van de investeerder mag worden verwacht dat hij zich rekenschap geeft van de factoren die het behalen van rendement kunnen beïnvloeden. Wettelijke regelingen behoren daar bij. Het recht op eigendom zoals vastgelegd in artikel 1 Eerste Protocol EVRM brengt in geen van deze gevallen mee dat de overheid de investeerder een bepaald rendement zou moeten garanderen. De investeerder heeft daar een eigen keuze in te maken.

Vgl. bijvoorbeeld ook: Rb. Den Haag (kantonrechter) 17 november 2011, WR 2012/117:

“Het beroep van gedaagden op het EVRM faalt eveneens. Er is geen sprake van een disproportionele beperking van gedaagden in hun eigendomsrechten. Hier te lande bestaat er nu eenmaal sinds jaar en dag een bescherming van huurders en hun huisgenoten die ten laste is van de verhuurders: in die zin is er weliswaar sprake van een beperking van het eigendomsrecht van een eigenaar/verhuurder, doch die beperking is niet buitensporig en bovendien door de wetgever welbewust in het leven geroepen. Toen (de rechtsvoorgangers van) gedaagden de eigendom van de woning verwierven, was die reeds verhuurd, zodat zij willens en wetens een woning kochten waarbij zij een – toen reeds hun eigendom beperkende – huurrelatie ‘meekochten’. Dat de exploitatie onrendabel zou zijn, valt te relativiseren. Eisers gaven ter comparitie onweersproken aan dat het jaarlijks slechts om kleine bedragen gaat. Bovendien is de woning na aankoop door gedaagden vele malen meer waard geworden dan de oorspronkelijke koopprijs. In die zin rendeert de koop.

Ook hebben eisers terecht gewezen op de mogelijkheid die in de rechtspraak is erkend om bij ernstige, structurele wanverhouding tussen opbrengsten en kosten de huur op te zeggen wegens dringend eigen gebruik. Deze mogelijkheid verlicht de positie van de eigenaar/verhuurder.

Op grond van het voorgaande is de vordering van eisers toewijsbaar.

Ofschoon zulks niet met zoveel woorden is aangegeven door gedaagden, valt

aan te nemen dat zij hun eis in reconventie instelden voor het geval de conventionele eis afgewezen zou worden. Die voorwaarde is niet ingetreden zodat er geen reconventionele eis te beoordelen valt. Bij deze uitslag zullen gedaagden in de kosten veroordeeld dienen te worden.”

- 4.35 De Staat bestrijdt voorts dat in Nederland sprake zou zijn van een structureel verliesgevende exploitatie van sociale huurwoningen voor particuliere verhuurders. Fair Huur heeft ook niet kunnen onderbouwen dat daarvan sprake is. Zij baseert haar stelling geheel op de stelling dat er een recht zou bestaan op een rendement van 6% van de WOZ-waarde. Hiervoor is al uiteen gezet dat een dergelijke aanspraak niet bestaat.

In de conclusie van antwoord is voorts gereageerd op productie 10 van Fair Huur. De Staat verwijst naar randnummer 8.18 e.v. van de conclusie van antwoord.

- 4.36 De vereisten van een fair balance brengen naar de mening van de Staat niet mee dat uitsluitend de benadering van Fair Huur zou moeten worden gevolgd, al is het maar omdat er geen aanspraak op een vast rendement bestaat. Als in een concreet geval echter het rendement zou moeten worden bepaald, dan is het niet zo dat een eventuele waardeinstijging van een pand daar niet bij zou mogen worden betrokken. Een eventuele waardeinstijging kan van belang zijn, bijvoorbeeld omdat een eigenaar niet alleen de keus heeft zich op de verhuur van sociale huurwoningen toe te leggen, maar ook de keus heeft zich uit die markt terug te trekken. Net als bij elke investering zal een eigenaar steeds een afweging hebben te maken tussen voortzetting van zijn investeringen in een bepaalde markt of het terugbrengen van die investeringen, bijvoorbeeld als hij een waardeinstijging van een pand kan realiseren en daar betere vooruitzichten van verwacht dan het voortzetten van zijn activiteiten als verhuurder. Deze verantwoordelijkheid is de verantwoordelijkheid van de investeerder. Fair Huur probeert die ten onrechte bij de Staat neer te leggen met haar betoog dat zij “recht heeft op winst”, wat er in wezen op neer komt dat de Staat garant zou moeten staan voor het rendement van verhuurders. Artikel 1 Eerste Protocol EVRM biedt voor een dergelijk betoog geen steun.
- 4.37 Ook overigens zijn er geen argumenten om het Nederlands huurstelsel in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM te achten.
- 4.38 Zoals in hoofdstuk 4 van de conclusie van antwoord (zie m.n. 4.64) uiteen is gezet, is contractsvrijheid een wezenlijk element in dat stelsel. Niemand wordt tegen zijn zin gedwongen om tot verhuur van een woning over te gaan of een pand in verhuurde staat aan te kopen. Aan een dergelijke beslissing ligt steeds een in vrijheid gemaakte keuze ten grondslag.

- 4.39 Van belang is voorts dat, zoals ook in hoofdstuk 4 van de conclusie van antwoord uiteen is gezet, het Nederlandse huurstelsel al vanaf 1918 op hoofdlijnen de regels en beperkingen kent waar Fair Huur zich nu tegen verzet. De situatie dat voor toetredende particuliere verhuurders niet voorzienbaar was waar zij als verhuurder mee te maken zouden hebben, doet zich dus niet voor. Het is niet zo dat tussentijds de regelgeving veel strenger of ingrijpender is geworden. Dat maakt dat voor diegene die desondanks de beslissing neemt zich op de markt voor sociale huurwoningen te begeven, niet snel sprake zal zijn van een individuele en buitensporige last als gevolg van de geldende regelgeving. Die regelgeving was hem immers bekend. Er mag van worden uitgegaan dat hij dat in zijn afwegingen om als verhuurder te gaan opereren, heeft betrokken.
- 4.40 In het stelsel is een evenwicht getroffen tussen de beoogde doelstellingen en de belangen van de verhuurder. Zo is onderkend dat het, ter bescherming van de belangen van de huurder om zijn woning te kunnen behouden, nodig is om de mogelijkheden om een huurovereenkomst eenzijdig door de verhuurder te beëindigen moeten worden beperkt. Tegelijkertijd zijn er gevallen waarin de verhuurder in staat moet zijn om tot beëindiging van de huurrelatie te komen, bijvoorbeeld als de huurder de huur niet betaalt of voor ingrijpende overlast zorgt. Het Nederlands stelsel heeft tussen die verschillende belangen een evenwicht gevonden. Ter bescherming van de huurder, het bevorderen van de betaalbaarheid van woningen en het stimuleren van de kwaliteit van de woning, is voorts bijvoorbeeld gekozen voor een woningwaarderingstelsel, waarin op basis van punten de maximale huur wordt bepaald. Dit stelsel zorgt er aan de ene kant voor dat de hiervoor genoemde belangen worden gediend, maar maakt het voorts mogelijk dat de verhuurder een huur ontvangt die in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning, en daarmee het onderhoud dat hij aan de woning heeft verricht.
- 4.41 Het stelsel van regelingen en subsidies mede in het voordeel van verhuurders, zoals dat na WOII door het Rijk is opgezet, mag daarbij niet uit het oog worden verloren. Het gaat daarbij in de eerste plaats om een na WOII opgezet omvangrijk stelsel van objectsubsidieering, waarmee de bouw van huurwoningen met een naar de standaarden van die tijd bepaalde kwaliteit op gang werd gebracht. Ook heeft het Rijk gezorgd voor diverse stimuleringsmaatregelen gericht op onderhoud en verbetering van bestaande woningen.

Voorbeelden daarvan zijn onder meer objectsubsidies ter verbetering van de kwaliteit van (het onderhoud van) de woning, zoals bijvoorbeeld net na de oorlog al de financieringsregeling 1947 en 1948 (Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen).

Zie: J. van der Schaar, Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingbeleid, 1987, blz. 168 en 198.

Een ander voorbeeld zijn de subsidies ter stimulering van de bouw van sociale huisvesting. In de jaren vijftig werd zelfs een groot deel van het beschikbare budget aan subsidies voor particuliere huurwoningen besteed.

Zie: VROM, J. van der Schaar e.a., *Volkshuisvesting in goud*, 1996, blz. 34).

- 4.42 Meer recent waren dit maatregelen zoals de Tijdelijke subsidieregeling maatwerkadviezen voor woningen, de verlaging van het BTW-tarief voor arbeid en (in beperkte mate) materialen voor vloer-, dak- en gevelisolatie, de Tijdelijke subsidieregeling isolatieglas en de garantstelling door het Rijk bij het zogeheten energiebesparingskrediet. Ook gemeenten voorzagen met betrekking tot het onderhoud van particuliere woningen in diverse vormen van financiële ondersteuning zoals het verstrekken van subsidies of het faciliteren van het afsluiten van een lening tegen een lage rente. Zo hebben grote en middelgrote gemeenten in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw getracht om de staat van appartementencomplexen te verbeteren als onderdeel van de particuliere woningverbetering. Daartoe zijn vaak aanzienlijke subsidies ingezet om de appartementseigenaren te stimuleren tot het opknappen van hun woning (Kamerstukken II 31331, nr, 3).
- 4.43 In de tweede plaats heeft het Rijk de nodige aandacht gehad voor de locatie van woningen. In de jaren '70 zorgde het Rijk voor stadssanering die niet ten koste ging van het karakter en de woonbaarheid van de binnenstad. Hiervoor zorgde het Rijk ervoor dat er subsidieregelingen met gemeenten kwamen. Een grote stimulans werd gegeven door het stadsvernieuwingsbeleid van staatssecretaris Schaeffer en het groeikernenbeleid van Gruyters. Het laatste is een gevolg van het streven om – zoals o.m. geformuleerd in de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening van 1966 – 'ongewenste uitwaaiing' van nieuwbouw in kleinere kernen tegen te gaan en naast bebouwde gebieden ook agrarisch-landschappelijke en natuurgebieden ('het groene hart') te behouden (Vaststellingsbesluit selectielijst neerslag handelingen Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, beleidsterrein Volkshuisvesting 1945–1996). In de jaren 90 van de vorige eeuw vertaalde deze zorg voor de locatie van woningen zich in een stedenbeleid met uitvoeringsafspraken over het verstedelijkingsbeleid 1995-2004 (Vinex) en 2005-2010 (Vinac) en de Stadsconvenanten (2004) en de daarmee verband houdende ontwikkelingsprogramma's Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. (Nota Mensen, Wensen, Wonen, pag. 165). De WOZ-waarden van de betrokken woningen van Fair Huur zijn mede toe te rekenen aan deze aandacht van het Rijk voor de locatie van de betrokken woningen.
- 4.44 Ook verliest Fair Huur de huurtoeslag (voorheen huursubsidie) uit het oog. Door middel van huurtoeslag wordt een aanzienlijk deel van de lasten om huren betaalbaar te houden en om ook mensen met lagere inkomens in staat te stellen een woning te huren, door de overheid gedragen. Ook verhuurders hebben daar profijt van. Huurtoeslag stelt meer huurders in staat duurdere woningen te huren, en maakt

huurders een betrouwbaardere partner voor verhuurders. Deze grotere bestedingsruimte van huurders ten aanzien van huur komt de verhuurders van de betrokken sociale huurwoningen ten goede.

Ter illustratie: aan de huurtoeslag heeft het Rijk in 2013 2,8 miljard euro besteed. In de meerjarenreeks begroting is voor 2015 bijna 3,3 miljard euro voor de huurtoeslag opgenomen.

- 4.45 De brede inzet vanuit de Rijksoverheid in de afgelopen decennia heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van een stabiele verhuurmarkt, waarop de betaalbaarheid van het huren van goede woonruimte en de exploitatiemogelijkheden voor verhuurders in balans zijn. Op die stabiele markt kunnen enerzijds huurders aanspraak maken op kwalitatief goede en betaalbare woonruimte en anderzijds verhuurders hun woningen met een hoge mate van zekerheid inzake de huuropbrengst verhuren. Voorts heeft deze stabiele woningmarkt gezorgd voor een blijvende, zo niet toenemende economische waarde van de woningen met een aantrekkelijke verhouding tussen rendement en risico's. Er zijn dan ook nog steeds particulieren (niet woningcorporaties) die welbewust panden verwerven voor verhuur en daarmee een sluitende exploitatie weten te realiseren.
- 4.46 Bij de afweging tussen belangen van huurders en verhuurders is voor de wetgever ook steeds overweging geweest dat er een voldoende grote markt voor de verhuur van sociale woningen moet (blijven) bestaan. Dat niet alleen woningcorporaties, die zich vanuit hun doelstellingen op verhuur toeleggen, zich op de verhuur van sociale woningen richten, maar een relevant deel van de markt door particuliere verhuurders wordt bediend, illustreert dat de belangen van verhuurders niet uit het zicht zijn geraakt. De afwegingen van de wetgever hebben er niet toe geleid dat particuliere verhuurders zich van deze markt hebben afgekeerd. Illustratief is dat ook commerciële verhuurders niet ongelimiteerd hoge huurprijzen vragen bij nieuwe huurovereenkomsten. Zo worden bijvoorbeeld lang niet van alle vrijkomende huurwoningen de huurprijzen door commerciële verhuurders verhoogd. En daar waar zij dat doen, worden die huurprijzen niet verhoogd tot hetgeen wettelijk mogelijk is. In 2014 deden zij dat in slechts 71% van de vrijkomende woningen en verhoogden zij de huur tot slechts 71% van de maximale huurprijs. In 2013 deden zij dit in 80% van de gevallen met een verhoging tot slechts 80%. Voorgaande jaren lieten zij eveneens na om de huur in alle gevallen van een vrijkomende woning te verhogen:

Harmonisatiegraad commerciële verhuurders				
Huurjaar	Percentage gemuteerde woningen met harmonisatie	Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Titel	Vindplaats
2014	71,0%	71%	Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014	Bijlage bij TK 27926, nr. 236

2013	80,0%	80%	Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013	Bijlage bij TK 27926, nr. 207
2012	69,0%	77,4%*	Idem 2012	Bijlage bij TK 27926, nr. 194
2011	65,0%	79,6%*	Idem 2011	Bijlage bij TK 27926, nr. 175
2010	72,0%	79,1%*	Idem 2010	Bijlage bij TK 27926, nr. 154
2009	84,0%	77,8%*	Idem 2009	Bijlage bij TK 27926, nr. 145
2008	67,6%	**	Idem 2008	Bijlage bij TK 27926, nr. 133

* betreft alle verhuurders dus ook de woningcorporaties

** niet beschikbaar

4.47 Ook laten commerciële verhuurders regelmatig na om gebruik te maken van de mogelijkheden die de jaarlijkse huurverhoging biedt. Zo bood de regelgeving mogelijkheden voor hogere huurverhogingen met extra mogelijkheden voor hogere inkomensgroepen. Voor dit laatste moet een verhuurder beschikken over een inkomensindicatie verstrekt door de Belastingdienst.

- In 2013 pasten de commerciële verhuurders echter een gemiddelde huurverhoging toe van 3,6% voor de laagste inkomensgroep terwijl zij 4% hadden kunnen toepassen door de huurverhoging op de al jaren gebruikelijke wijze aan te zeggen aan de huurder. Zij pasten de maximale huurverhoging van 4% ook maar toe in 69,1% van de gevallen waarin dat wettelijk mogelijk was.
- De maximale huurverhoging van 6,5% voor huurders met een inkomen van meer dan € 43.000 pasten zij slechts toe in 33,4% van de gevallen. Onbekendheid met het inkomen van de huurder kan niet de beslissende oorzaak zijn van dit lage percentage; commerciële verhuurders gaven zelf aan dat zij in 14,9% van de gevallen niet over een inkomensindicatie beschikten.

Tabel 2.6: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, en aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder en inkomensklasse, 2013

	Inkomen tot € 33.614		Inkomen € 33.614 - € 43.000		Inkomen meer dan € 43.000	
	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging
Toegelaten instelling	3,9%	86,6%	4,3%	52,1%	5,4%	55,8%
Niet-commerciële verhuurder
Commerciële verhuurder	3,6%	69,1%	4,2%	29,7%	4,1%	33,4%
Totale voorraad	3,9%	84,1%	4,3%	46,8%	5,1%	50,6%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2.5: Aandeel huurders per inkomensklasse, naar type verhuurder, 2013

	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder ¹⁾	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Inkomen tot € 33.614	65,6%	.	45,6%	61,5%
Inkomen € 33.614 - € 43.000	11,5%	.	13,7%	11,9%
Inkomen meer dan € 43.000	16,9%	.	25,8%	18,8%
Inkomen onbekend	6,0%	.	14,9%	7,8%
Totale voorraad	100,0%	.	100,0%	100,0%

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Bron:

Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013, bijlage bij TK 27926, nr. 207.

In 2014 doet zich hetzelfde beeld voor: commerciële verhuurders maken onvolledig gebruik van de wettelijke mogelijkheden voor de huurverhoging:

- In slechts 73% van de gevallen werd door commerciële verhuurders de huurverhoging van 4% toegepast voor de laagste inkomensgroep. De gemiddelde huurverhoging voor deze groep was slechts 3,4%, terwijl deze 4% had kunnen bedragen.
- In de hoogste inkomensgroep werd slechts in 38% van de gevallen de maximale huurverhoging van 6,5% toegepast. Ook hier kan onbekendheid met het inkomen geen doorslaggevende oorzaak zijn; commerciële verhuurders gaven aan slechts in 13% van de gevallen niet te beschikken over de benodigde inkomensindicatie.

Tabel 3.2: Gemiddelde huurstijging in de geregeuleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, en aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder en inkomensklasse, 2014¹⁾

	Inkomen tot € 34.085		Inkomen € 34.085 - € 43.602		Inkomen meer dan € 43.602		Totaal	
	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging ²⁾
Toegelaten instelling	3,6%	70%	4,1%	60%	5,6%	70%	4,0%	69%
Commerciële verhuurder	3,4%	73%	3,6%	36%	4,3%	38%	3,5%	59%
Totaal	3,6%	70%	4,0%	55%	5,3%	63%	3,9%	67%

- 1) Bij een klein deel van de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête is een huurverhoging geregistreerd die ligt boven het wettelijke maximum van de betreffende inkomensklassen. In deze gevallen is aangenomen dat de maximale huurverhoging is doorgevoerd.
- 2) De aandelen in deze kolom zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3.1: Aandeel huurders per inkomensklasse in de geregeuleerde huurwoningvoorraad, naar type verhuurder, 2014

	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Inkomen tot € 34.085	67%	54%	65%
Inkomen € 34.085 - € 43.602	11%	13%	11%
Inkomen meer dan € 43.602	16%	21%	17%
Inkomen onbekend	6%	13%	7%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Bron:

Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014, bijlage bij TK 27926, nr. 236.

- 4.48 Naar de mening van de Staat is in dit systeem een evenwichtige balans tussen alle belangen getroffen. Het is in ieder geval een balans die onvergelijkbaar is met de omstandigheden die zich in Polen, Kroatië en Malta voordeden en die het EHRM daar tot de conclusie brachten dat niet meer van een *fair balance* sprake was. In al die gevallen was de huur een fractie van de kosten van de verhuurder, terwijl in geen van die gevallen het aangaan van de huurrelatie de vrije keuze van de verhuurder was geweest en de verhuurder ook niet alsnog de keuze had gekregen de huurrelatie te beëindigen. Al die omstandigheden doen zich in Nederland niet voor.
- 4.49 Van belang is verder dat het Nederlandse stelsel voor uitzonderlijke situaties de mogelijkheid biedt tot het maken van uitzonderingen op de hoofdregels van de regulering en verplichtingen van de verhuurder. Zo hoeven verhuurders geen gebreken te verhelpen als daarvoor uitgaven nodig zijn die in de gegeven omstandigheden (waaronder de overeengekomen huurprijs) redelijkerwijs niet van de verhuurder kunnen worden geveerd (artikel 7:206 lid 1 BW). Ook bestaat de mogelijkheid de rechter te vragen de gevolgen van een overeenkomst te wijzigen of

deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval van onvoorziene omstandigheden (artikel 6:258 BW). Voorts kan de Huurcommissie het woningwaarderingssstelsel buiten toepassing laten als de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft (artikel 5 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte).

Zie onder meer: brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie aan de Tweede Kamer van 4 november 2008 naar aanleiding van het arrest van het EHRM inzake Polen/ Hutten-Czapska, Tweede Kamer, vergaderjaar 2008-2009, 27 926, nr. 130, blz. 2.

Zie voorts: artikel 6:248 BW.

- 4.50 Die "ontsnappingsmogelijkheden" waarborgen een oplossing in gevallen waarin de regelgeving in een individueel geval tot een buitensporige last zou kunnen leiden en verzekert daarmee dat steeds een *fair balance* kan worden behouden.

Zie in gelijke zin: Hof Amsterdam 9 november 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BO5013, rov. 3.3.17:

"Deze grieven treffen geen doel. [Appellante] is in haar hoedanigheid van rechtsoptvolgster onder algemene titel gebonden aan de door [S] sr. met [Geïntimeerde] gesloten huurovereenkomst. Artikel 7:226 BW is niet van toepassing.

Dat de door [Appellante] aangevoerde feiten en omstandigheden in deze procedure niet steekhoudend worden geacht om een einde aan de huurovereenkomst met [Geïntimeerde] te maken dan wel bepalingen van die overeenkomst te wijzigen, betekent geenszins dat sprake is van 'unfair balance' in de Nederlandse wetgeving. De artikelen 6:248 en 6:258 BW bieden immers een afdoende remedie voor die gevallen waarin de gevolgen van een overeenkomst daadwerkelijk naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn."

- 4.51 Fair Huur legt aan haar stelling dat op de verhuurder een individuele en buitensporige last zou rusten, voorts ten onrechte ten grondslag dat alle lasten van het huurbeleid bij de verhuurders zouden worden gelegd. Niet alleen is in het stelsel een evenwicht tussen de belangen van huurders en verhuurders getroffen. Fair Huur verliest voorts gemakshalve het stelsel van regelingen en subsidies dat na de WOII mede ten behoeve van verhuurders in het leven is geroepen, net als de huurtoeslag (voorheen huursubsidie) uit het oog (zie hiervoor in dit hoofdstuk).
- 4.52 Al het voorgaande overziende, moet worden geconcludeerd dat het Nederlandse stelsel van huurprijs- en huurbescherming voldoet aan de eis dat sprake is van een *fair balance*.
- 4.53 Van strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geen sprake.

5 Artikel 1 Eerste Protocol EVRM vervolg: reactie op grieven 11 t/m 16

- 5.1 Bij de bespreking van de grieven 11 t/m 16 dient voorop gesteld te worden dat Nederland reeds vanaf 1918 een stelsel kent dat uitgaat van huurprijsbescherming en huurbescherming. Schaarste van beschikbare woningen, de kwaliteit van de woningvoorraad, de verhouding tussen huurprijs en de kwaliteit en bescherming van de huurder tegen machtige(r) verhuurders speelden daarbij aanvankelijk de hoofdrol. Daarbij was en is de gedachte dat het weinig zinvol is om de huurprijs te reguleren indien de huurovereenkomst eenvoudig zou kunnen worden opgezegd, terwijl het tegelijkertijd weinig zin zou hebben om huurbescherming te verlenen indien de huurprijs naar believen zou kunnen worden verhoogd. Tussen huurbescherming en huurprijsregulering bestaat aldus een onlosmakelijk verband.
- 5.2 De woningnood tijdens en na de Tweede Wereldoorlog speelde een belangrijke rol bij de totstandkoming van het Huurprijsbesluit 1940 en het Huurbeschermingsbesluit van 1941 en de opvolger daarvan, de Huurwet van 1950. Zoals de citaten in punt 150 en (vooral) 151 van de memorie van grieven laten zien, stond de wetgever voor ogen dat deze wetgeving tijdelijk zou zijn. De bemoeienis zou kunnen worden gestaakt, *zodra* de omstandigheden dit mogelijk maakten. Hieraan is evenwel reeds inherent dat de overheid zou moeten afwegen of de omstandigheden deregulering mogelijk maken.
- 5.3 Op zichzelf is juist dat in het kader van de Huurwet huurverhogingen hebben plaatsgevonden. Deze hielden echter vooral verband met het feit dat – vanwege de oorlog – sprake was van veel achterstallig onderhoud, terwijl de huurprijzen lange tijd op een laag niveau waren gebleven. De gedachte hierachter was derhalve niet dat verhuurders (meer) rendement uit de verhuur zouden moeten kunnen halen.

Zie punt 4.4.4 conclusie van antwoord.

- 5.4 Met de vierde wijziging van de Huurwet werd naast een nieuwe huurverhoging van 20% tevens voorzien in de mogelijkheid van liberalisering voor bepaalde gemeenten of bepaalde categorieën panden. Wat betreft de huurprijsverhoging verdient opmerking dat deze niet op zichzelf stond, maar onderdeel vormde van een breder pakket aan maatregelen.

Zie:

- H.F.A. Völlmar en H. van den Heuvel, Huurwet (Losbl.), Kluwer – Deventer, op p. 80e:

“De huurprijsverhoging was een onderdeel van het Regeringsbeleid inzake de lonen en prijzen en ging gepaard enerzijds met een verlaging van de van Overheidswege te verlenen subsidies voor woningbouw (het zou hier gaan om een bedrag van ca. 30 miljoen gulden) en anderzijds met een complex van compensatoire maatregelen, zoals een looncompensatie van 2½%, en

het optrekken van de uitkeringen op grond van de Invaliditeitswet, de Ongevallenwetten, de Ziektewet, de Werkeloosheidswet, Kinderbijslagwet, alsmede door de koppeling aan de hoogte van de indexcijfers, van die ingevolge de Algemene Ouderdomswet en de Algemene Weduwen- en Wezenwet. Daarnaast bestond er nauw verband met de aanhangige wijzigingen van de grondbelasting en de personele belasting.”

- 5.5 Voorts wijst de Staat erop dat uit de door Fair Huur niet onderstreepte passages uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat bij de liberalisering doorslaggevend was of een evenwicht tussen vraag en aanbod was bereikt. Daarbij werd *gestreefd* naar een terugkeer naar een vrije huurmarkt, maar daaraan ging wel de voorwaarde vooraf van “herstel van een evenwichtige woningmarkt en het scheppen van meer normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening.” Een ongeclausuleerde terugkeer naar vrije marktwerking werd derhalve niet beoogd, laat staan voor de gehele Nederlandse woningmarkt. Met de Besluiten Liberalisatie Huurbeleid werd dan ook niet de gehele woningmarkt geliberaliseerd. In het bijzonder de Randstad viel hier buiten.

Een volledig overzicht van de liberaliseringsbesluiten en het werkingsgebied daarvan is te vinden in H.F.A. Völlmar en H. van den Heuvel, *Huurwet* (Losbl.), Kluwer – Deventer, op p. 220d e.v.

- 5.6 Fair Huur wijst erop dat in 1973 en 1974 beleidsnota's verschenen van het toenmalige nieuwe kabinet. Met name de nota Huur- en subsidiebeleid van 1974 (TK 1973-1974, 13 025, nr. 2) verdient het om bij stil te staan. In deze nota worden vier problemen op het terrein van de volkshuisvesting signaleerd, te weten: het woningtekort, de lastenverdeling, de vermogenssubsidie en de wooncultuur. In de nota wordt voorts aangegeven dat deze problemen nopen tot een structureel en geïntegreerd beleid. Ten aanzien van de huurprijsharmonisatie en -liberalisatie wordt vastgesteld dat het overheidsbeleid niet tot het gewenst resultaat heeft geleid, maar tot een ingewikkeld systeem waardoor het bereiken van eenheid tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning niet werd bevorderd, maar belemmerd.

Zie hierover met name:

- Nota Huur- en subsidiebeleid, TK 1973-1974, 13 025, nr. 2, p. 9-11 en p. 23-25.

- 5.7 Het voorgenomen nieuwe huurprijzenbeleid zou tegen deze achtergrond gaan gelden voor alle soorten huurwoningen in het hele land. Daarmee zou niet langer een systeem gelden dat is gericht op het voorkomen van schaarsteprijzen, maar op een actief overheidsbeleid ten aanzien van huurprijzen.

Zie:

- Nota Huur- en subsidiebeleid, TK 1973-1974, 13 025, nr. 2, p. 26:

“Naar de mening van de ondergetekenden dreigt deze situatie thans te ontstaan. Het huurniveau van de woningvoorraad raakt achter bij de ontwikkeling van het algemeen prijspeil en het hedendaags inkomensniveau. Algehele liberalisatie van de huurprijzen kan hiervoor niet de juiste oplossing zijn, daar het woningtekort in belangrijke delen van het land nog niet is opgeheven. Actieve beïnvloeding van het huurpeil van de woningvoorraad door de overheid is daarom onvermijdelijk.

In deze situatie is de Huurwet geen bruikbaar instrument meer. De voornaamste functie van de Huurwet is immers het niveau van de huurprijzen te beheersen in passieve zin, te weten het onmogelijk maken van schaarsteprijzen. Deze functie heeft de Huurwet bovendien nog slechts in een gedeelte van het land. Actieve besturing door de overheid van de huurprijzen van oudere woningen is thans alleen enigszins mogelijk voor die van toegelaten instellingen en gemeenten, door middel van de bepalingen van Woningwet. Op de huurprijzen van oudere woningen van particulieren kan de overheid nauwelijks invloed uitoefenen.”

- 5.8 Bij het nieuwe stelsel paste ook dat grenzen werden gesteld aan zowel de huurprijsvorming als aan de huurverhogingen. Zoals opgemerkt, zou de kwaliteit van de woning daarbij voorop staan.

Zie:

- Nota Huur- en subsidiebeleid , TK 1973-1974, 13 025, nr. 2, p. 27:

“Het wegvallen van de huurprijsvoorschriften van de Huurwet maakt het noodzakelijk dat langs andere weg grenzen aan de vrije huurprijsvorming worden gesteld. Voorkomen moet worden dat grotere huurverhogingen overeengekomen worden dan de kwaliteit toelaat. Bovendien moet belet worden dat er prijsopdrijving plaatsvindt door het woningtekort dat op een aantal plaatsen nog bestaat. Daarom zal het nieuwe stelsel aan de minister de bevoegdheid geven de huurverhogingen aan een maximum te binden. Voorts zal een meldingsplicht ingevoerd worden voor huurverhogingen die een bepaald percentage te boven gaan. Ten einde overgangsmoeilijkheden te voorkomen hebben de ondergetekenden het voornemen van de bevoegdheid om een maximum te stellen aan de huurverhogingen gebruik te maken in de thans niet-geliberiseerde gebieden en wellicht in enkel gemeenten waar na de laatste liberalisatie moeilijkheden zijn ontstaan.

Het begrip huurliberalisatie komt te vervallen. In het nieuwe stelsel zal het in beginsel niet van de aardrijkskundige ligging van de woning afhankelijk zijn of huurprijsbeheersing wel van toepassing is. In het gehele land, althans voor zover door de minister geen maximum aan jaarlijkse huurverhoging is gesteld, zal de kwaliteit van de woning in verhouding tot de huurprijs bepalend zijn voor huurverhoging die overeengekomen kan worden of, als de huur te laag is, door de huurder aanvaard moet worden.”

- 5.9 De inflatie in relatie tot de van overheidswege verstrekte subsidies kwam in de beleidsnota Huur- en subsidiebeleid eveneens aan de orde.

Zie:

- Nota Huur- en subsidiebeleid , TK 1973-1974, 13 025, nr. 2, p. 11:

“Zoals in het vervolg van deze nota nog nader wordt uiteengezet, zijn de ondergetekenden tot de overtuiging gekomen dat de kostprijs-aanvangshuur zoals men die thans opvat onjuist en te hoog is. Men houdt geen rekening met huurverhogingen, die kunnen worden verwacht (alleen al nodig om de voortgang van de woningbouw te verzekeren), maar men eist wel een rendement op het geïnvesteerde vermogen waarin mede de inflatieverwachting is verwerkt. Op die manier wordt de inflatie in feite dubbel gecompenseerd. De overheid krijgt de taak toebedeeld om het verschil tussen de te hoge „kostprijs“ en een nog op de woningmarkt te aanvaarden vraagprijs met subsidies te overbruggen. In het bestaande systeem komt op die manier een deel van de geldelijke steun niet terecht bij de bewoners doch bij de exploitant, die met deze onherroepelijke „liquiditeitsaanvullingen“ in feite een overrendement maakt.”

- 5.10 Een ander element dat blijkens de nota van belang werd geacht, was de loonontwikkeling.

Zie:

- Nota Huur- en subsidiebeleid , TK 1973-1974, 13 025, nr. 2, p. 52 en 53:

“Wanneer de ontwikkeling van de prijs voor het wonen in belangrijke mate uitgaat boven de gemiddelde loonontwikkeling vrezen de ondergetekenden dat dit zou kunnen leiden tot een aantasting van het bereikte woonpeil.”

(...)

“De stijging van het brutoloon bedroeg de afgelopen 5 jaar gemiddeld bijna 12 pct., de netto-loonontwikkeling bleef daar een weinig onder (stijging 91/2 pct.). Hoewel bij een aanpassing van de huurverhogingen aan de loonontwikkeling de huurquote ongewijzigd blijft, komt dit de ondergetekenden op korte termijn daarom niet acceptabel voor. Het vorenstaande toont overigens wel aan dat op langere termijn gestreefd dient te worden naar meer samenhang tussen de loonontwikkeling, de kostenontwikkeling en het huurbeleid. Een calculatie op basis van een huurverhoging van 6 pct. per jaar - zoals deze thans geldt - leidt ertoe, dat, als de huidige kostenontwikkeling zich voortzet, het objectsubsidie voor nog te bouwen woningen voortdurend stijgt, terwijl het subsidie op bestaande woningen nauwelijks wordt afgebroken en zelfs in latere jaren - bij voortgang van de huidige hoge stijging van de overige exploitatiekosten - nog sterk zal toenemen.”

- 5.11 Kortom, in het nieuwe huurbeleid zou de kwaliteit van de woning leidend zijn, terwijl bij de bepaling van het prijsniveau niet alleen de kostprijs, maar ook de inflatie en loonontwikkelingen een rol speelden. Het gemiddelde rendement op staatsleningen waarnaar Fair Huur verwijst, sluit daarbij aan.

- 5.12 Tegen deze achtergrond dient ook de wetwijziging te worden gezien. In dit verband is van belang dat Fair Huur de Nota naar aanleiding van het eindverslag onder 160 van de memorie van grieven selectief citeert en daarmee uit de context haalt. De relevante passages luiden als volgt:

“Deze leden hadden met bijzondere aandacht twee zinnen in de memorie van antwoord gelezen. Blz. 10: «Het uitgangspunt van het onderhavige wetsontwerp is niet het garanderen van het rendement van de verhuurder of belegger, maar het relateren van de huurprijs aan de kwaliteit van de woning». Blz. 42: «Het ligt niet op de weg van de overheid om het ondernemersrisico, verbonden aan de exploitatie van onroerend goed, over te nemen». Anderzijds kennen de bewindslieden bij de vaststelling van huurverhogingen wel betekenis toe aan het inkomen en het bestedingspatroon van de huurder. Hoewel deze leden voor elk van deze standpunten wel een zeker begrip konden opbrengen bleef voor hen toch een belangrijke vraag welke invloed de huurprijsbeheersing (inclusief subsidiepolitiek) op het rendement kan hebben. Of bestaat deze invloed naar de opvatting van de bewindslieden niet? Gaan zij er soms van uit dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn?

De ondergetekenden zijn bepaald niet van opvatting, dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn. De financiering van de woningbouw zou dan immers ernstig in het gedrang komen. Wel moet naar hun mening het huur- en subsidiebeleid er mede toe leiden, dat het rendement op investeringen in woningen als regel binnen zekere grenzen blijft. Als richtsnoer wordt daarbij thans gehanteerd het gemiddelde rendement op een vijftal aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van 8 tot 15 jaar.”

- 5.13 Zoals uit deze passages blijkt, was het uitgangspunt van het wetsvoorstel dat de huurprijs aan de kwaliteit van de woning diende te zijn gerelateerd en niet het garanderen van het rendement van de verhuurder. Daarbij gaf de regering naar aanleiding van kamervragen aan weliswaar niet van oordeel te zijn dat het verhuren van woningen geen bron van inkomsten voor verhuurders behoorde te zijn, maar dat zij wel van mening was dat hun rendement binnen zekere grenzen diende te blijven. Anders dan Fair Huur suggereert, is daarmee derhalve niet gezegd dat dit rendement steeds 8% zou moeten bedragen. De strekking van de opmerking van de zijde van de regering is immers juist dat het rendement moet worden begrensd. In het aangehaalde citaat wordt ook slechts gesproken van het gemiddelde rendement op een vijftal aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van 8 tot 15 jaar als een op dat moment (“thans”) gehanteerd richtsnoer. Zoals blijkt uit de nota Huur- en subsidiebeleid (p. 55) hing het destijds genoemde percentage bovendien samen met de inflatie die destijds nu eenmaal hoog was. Dit laat ruimte voor aanpassing aan de omstandigheden (zoals wijziging van de inflatie) en gewijzigde inzichten.

Ter illustratie van het feit dat de inflatie destijds veel hoger lag dan nu wijst de Staat op de inflatiecijfers over de jaren 1975-1978:

Jaar	inflatie
1975	10,2%
1976	8,8%
1977	6,7%
1978	4,1%
gemiddeld	7,45%

Bron:

<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=70936ned&D1=&D2=12,25,38,51,64,77,90,103,116,129,142,155,168,181,194,207,220,233,246,259,272,285,298,311,324,337,350,363,376,389,402,415,428,441,454,467,480,493,506,519,532,545,558,571,584,597,610&HDR=T&STB=G1&VW=T>

- 5.14 Fair Huur betwist voorts niet dat het huidige stelsel in 1979 tot stand gekomen is en sindsdien gehandhaafd is. Alhoewel op zichzelf juist is dat de liberalisering hiermee ongedaan werd gemaakt, moet dit wel worden genuanceerd. Zoals onder 55 werd opgemerkt, gold de liberalisering slechts voor delen van Nederland en onder meer niet voor de Randstad. De liberalisering betrof daarmee de delen van Nederland waar de woningmarkt meer in evenwicht was. Juist in die gebieden lag de marktprijs op of onder het niveau van de gereguleerde huurprijs. Het effect van de hernieuwde regulering was aldus feitelijk gering. Voor de Randstad, waarop Fair Huur het accent legt – werd niet tot liberalisering overgegaan en heeft derhalve steeds huurprijsregulering gegolden.
- 5.15 Het voorgaande brengt mee dat van een redelijke verwachting dat huurprijzen zouden worden geliberaliseerd geen sprake kan zijn voor zover het gaat om gebieden die ook in de voor 1979 geldende wet- en regelgeving niet waren geliberaliseerd. Verhuurders die sociale huurwoningen verhuurden in de niet-geliberaliseerde gebieden – waaronder de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht – kunnen hooguit hebben *gehoopt* dat hun woningen geliberaliseerd zouden worden. Voor een redelijke verwachting is dit onvoldoende.
- Zie hierover:
- M. Sigrón, Legitimate Expectations Under Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights, Intersentia 2014, p. 216 en 231-233.
- 5.16 Voorts volgt uit het voorgaande dat van een redelijke verwachting na 1 juli 1979 – de invoering van de Huurprijzenwet Woonruimte – hoe dan ook geen sprake meer kan zijn.

- 5.17 De Staat kan voorts niet anders dan vaststellen dat Fair Huur zich met haar betoog over gewekte verwachtingen ten aanzien van mogelijke rendementen waar niet aan voldaan zou zijn, kennelijk uitsluitend kan terugrijpen op in de jaren 70 van de vorige eeuw eerst ingevoerde versoepeling en vervolgens weer ingevoerde aanscherping van het huurprijsbeleid en de huurprijsregelgeving. Een dergelijke vordering is verjaard. Ook los daarvan valt niet in te zien waarom deze argumenten in de onderhavige procedure relevant en actueel zouden zijn.
- 5.18 Los daarvan, zelfs indien en voor zover de invoering van de Huurprijzenwet Woonruimte als een verdergaande inmenging in het eigendomsrecht zou moeten worden beschouwd dan het daarvoor geldende stelsel, geldt dat dit niet in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM maar binnen de beoordelingsvrijheid valt die de overheid toekomt.
- 5.19 Vanaf punt 172 van de memorie van grieven stelt Fair Huur tot slot dat het Nederlandse sociale huurstelsel in strijd zou zijn met algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- 5.20 De Staat stelt voorop dat het Nederlandse sociale huurstelsel voor het belangrijkste deel in formele wetgeving is neergelegd. Dat staat aan toetsing van dat deel van het Nederlandse sociale huurstelsel aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de weg.
- 5.21 Fair Huur heeft de vermeende strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur voorts niet nader onderbouwd dan in de hiervoor reeds bestreden toelichting op grief 16. Uit de voorgaande reactie volgt waarom ook de conclusie van Fair Huur dat sprake is van strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet kan worden gevolgd.
- 5.22 De Staat wijst in dit verband tot slot op hoofdstuk 4 en hoofdstuk 7 van de conclusie van antwoord. In die hoofdstukken zijn de hoofdlijnen en totstandkoming van de Nederlandse huurwetgeving besproken, en is toegelicht hoe daarbij een balans is gevonden tussen belangen van verhuurders en huurders. De belangen van de verhuurders zijn dus uitdrukkelijk bij de totstandkoming van de wetgeving betrokken. Hetzelfde geldt echter voor de belangen van de huurders, die Fair Huur in haar betoog ten onrechte uit het oog verliest. Uit deze hoofdstukken blijkt voorts dat diegenen die de markt voor particuliere verhuur wilden betreden, steeds bewust waren en hadden moeten zijn van de beperkingen die in dat verband golden. Het is onjuist dat de overheid daarbij een rendement zou hebben gegarandeerd. Van schending van enig beginsel is geen sprake.

6 Geen individuele buitensporige last (reactie op grief 27, 28 en 29 en grief 36)

- 6.1 Fair Huur voert als grief 27 aan dat de rechtbank in rov. 4.31 en 4.32 ten onrechte zou hebben overwogen dat de beoordeling of huurbescherming en huurprijsbeheersing met betrekking tot individuele huurovereenkomsten leiden tot een onevenredige en buitensporige last of structurele verliessituatie, in individuele ontbindingssituaties tuishoren. Als grief 28 voert Fair Huur aan dat de rechtbank haar vorderingen (te) marginaal zou hebben getoetst. Als grief 29 voert Fair Huur aan dat de rechtbank in rov. 4.40 (Fair Huur verwijst naar rov. 4.29 maar lijkt rov. 4.40 te bedoelen) ten onrechte zou hebben overwogen dat de situatie dat geen sprake is van een fair balance, zich niet voordoet, en dat de rechtbank ten onrechte zou hebben overwogen dat sprake zou moeten zijn van evidente gevallen. In grief 36 voert Fair Huur aan dat de rechtbank ten onrechte zou hebben overwogen dat geen sprake is van een welomschreven groep particuliere verhuurders die een onevenredige en buitensporige last zouden dragen. Die groep zou er wel zijn, en uit alle verhuurders die het onmogelijk wordt gemaakt een 'decent profit' te behalen, bestaan (in de lezing van Fair Huur dus: alle verhuurders van sociale huurwoningen).
- 6.2 Grief 27 berust op een onjuiste lezing van het vonnis van de rechtbank. Het is niet juist dat de rechtbank zich niet over de vraag of sprake is van een structurele verliessituatie in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM heeft willen buigen. De rechtbank heeft dat, in weerwil van het primaire verweer van de Staat, nu juist wel gedaan.
- 6.3 Ten aanzien van de andere grieven geldt het volgende. Zoals hiervoor uiteen is gezet, is bij de toets of sprake is van een fair balance onder andere van belang dat het Nederlandse sociale huurstelsel in "veiligheidsventielen" voorziet (zie randnummer 4.49 en 4.50 hiervoor). De rechtbank heeft daar in rov. 4.31 terecht belang aan gehecht en mede op basis daarvan geoordeeld dat sprake is van een fair balance. Dat is wat anders dan dat een individuele verhuurder niet ook in een procedure jegens de Staat zou kunnen klagen over de vraag of het Nederlandse sociale huurstelsel in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Van een (te) marginale toetsing is dan ook geen sprake.
- 6.4 De Staat wijst er wel op dat als individuele verhuurders van de rechter vragen vast te stellen dat op hen een disproportionele en buitensporige last rust, van hen ook mag worden verlangd dat zij onderbouwen waarom daar in hun individuele geval sprake van zou zijn. De Staat stelt vast dat appellanten dat hebben nagelaten. Daarbij past niet dat de rechtbank nu wordt verweten niet te hebben beoordeeld of in het individuele geval op deze verhuurders een disproportionele en buitensporige last rust. Appellanten hebben daarvoor, anders dan zij als grief 29 en 36 stellen, simpelweg onvoldoende gesteld. Zij hebben er mee volstaan op algemene omstandigheden te wijzen, aan de hand waarvan zij betogen dat geen sprake zou zijn van een fair

balance. Daarvan is geen sprake. Van een buitensporige individuele last evenmin. De rechtbank heeft daar dan ook een juiste toets aangelegd.

Zie voorts: het incidenteel appel van de Staat; deze stellingen en grieven van Fair Huur onderstrepen dat hun betoog zich niet voor een collectieve actie leent.

7 Voorzien bij wet (reactie op grieven 8, 9 en 10)

- 7.1 Met de grieven 8, 9 en 10 komt Fair Huur – blijkens de toelichting – met name op tegen het oordeel van de rechtbank dat de onderhavige inmenging in het eigendomsrecht, specifiek met betrekking tot de bepaling van de huurprijs, is voorzien bij wet. Fair Huur betoogt hiertoe dat de rechter niet gebonden is aan de bepalingen van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW), het Besluit Huurprijzen Woonruimte (BHW) en de Uitvoeringsregeling Huurprijzen Woonruimte (URHW), maar slechts aan open normen. Dit betekent volgens Fair Huur dat (ook) indien de rechter de bepalingen van UHW, BHW en URHW toepast, dit zonder wettelijke grondslag is, althans dit onvoldoende voorzienbaar is. Dit standpunt is onjuist.
- 7.2 De Staat verwijst voor zijn standpunt allereerst naar punt 4.6.35 t/m 4.6.49 en 6.1 t/m 6.10 van de conclusie van antwoord waarin reeds op dit door Fair Huur ook in eerste aanleg ingenomen standpunt is ingegaan. In aanvulling daarop merkt de Staat het volgende op.
- 7.3 Vooropgesteld moet worden dat de regels met betrekking tot de bepaling van huurprijzen zijn vastgelegd in het BW, de UHW, het BHW en de URHW. Artikel 7:246 e.v. BW geven regels met betrekking tot de vaststelling en wijziging van de huurprijs, terwijl artikel 7:245 BW bepaalt dat in de UHW nadere regels worden gegeven aangaande huurprijzen en andere vergoedingen. Artikel 10 UHW bepaalt vervolgens in lid 1 dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gegeven voor de waardering van de woningkwaliteit en de redelijkheid van de huurprijs en, in lid 2, dat bij ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage wordt vastgesteld.
- 7.4 De in artikel 10 lid 1 UHW bedoelde algemene maatregel van bestuur is het BHW. Het puntenstelsel aan de hand waarvan de woningkwaliteit wordt bepaald is neergelegd in de bijlagen bij dit besluit. De URHW is de ministeriële regeling waarin de maximaal redelijke huur wordt bepaald.
- 7.5 De eerste klacht van Fair Huur (in punt 129 memorie van grieven) is dat artikel 10 lid 1 UHW voorschrijft dat de hoogte van de huurprijs dient te worden bepaald bij algemene maatregel van bestuur, terwijl deze thans regeling vindt in de URHW, hetgeen een ministeriële regeling is. Die stelling is onjuist, omdat artikel 10 lid 1 UHW

bepaalt dat de regels omtrent de woningwaardering en de redelijkheid van de huurprijs bij *of krachtens* algemene maatregel van bestuur worden gegeven. In artikel 12 van het BHW – een algemene maatregel van bestuur – wordt bepaald dat de vaststelling van de maximale huurprijsgrenzen bij ministeriële regeling plaatsvindt, terwijl in artikel 13 BHW wordt bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften kunnen worden gegeven omtrent de uitvoering van dit besluit. In overeenstemming hiermee wordt de maximaal redelijke huurprijs bij de URHW, een ministeriële regeling, bepaald.

Vergelijk:

- Gerechtshof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015, 18, rov. 3.4.2:

“Anders dan Plantagehoek aanvoert bepaalt artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet niet dat de huurprijsgrenzen bij algemene maatregel van bestuur moeten worden vastgesteld. In dat artikel staat immers te lezen dat die vaststelling geschiedt ‘bij of krachtens’ algemene maatregel van bestuur. In overeenstemming met het laatste is in het BHW, dat een AMVB is, bepaald dat de vaststelling geschiedt bij ministeriële regeling (de UHW). Ook in zoverre bestaat voor de beperking van het eigendomsrecht een voldoende wettelijke basis. Grief IV is dus tevergeefs voorgedragen.”

- 7.6 De tweede klacht van Fair Huur is dat de rechter niet gebonden zou zijn aan de regels van de UHW, het BHW en de URHW. Ook die stelling gaat niet op. Hierbij moet vooropgesteld worden dat de rechter op grond van artikel 11 Wet algemene bepalingen volgens de wet moet rechtspreken. Deze bepaling adresseert de rechter, niet de huurcommissie, zodat verklaarbaar is dat de regelgeving omtrent de bepaling van de huurprijs de huurcommissie specifiek opdraagt om deze regels toe te passen en de rechter niet.

Vergelijk:

- Kantonrechter Amsterdam 11 juli 2012, WR 2013, 5, rov. 3.5:

“Egelinck heeft aangevoerd dat er geen dwingende wettelijke bepaling is die de rechter verplicht de maximale huurprijzen van de Uitvoeringsregeling Huurprijzen Woonruimte (UHRW) in acht te nemen. Zij stelt daartoe dat alle bepalingen in de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte (UHW), het Besluit Huurprijzen woonruimte (BHW) en de UHRW over de wijze waarop de huurprijs en huurprijswijzigingsvoorstellen kunnen worden getoetst zich richten tot de huurcommissie en niet tot de kantonrechter.

Daaromtrent overweegt de kantonrechter het volgende. In de wetsgeschiedenis van het huurprijzenrecht voor woonruimte dat in 1979 is ingevoerd staat diverse malen expliciet vermeld dat niet alleen de huurcommissie, maar ook de kantonrechter de regels ter zake van de huurprijsvaststelling dient toe te passen. Bijvoorbeeld in TK 1976-1977, 14 175, nrs. 3-4 (MvT), p. 9:

“(...) Wanneer een der partijen zich met de uitspraak van de huurcommissie niet kan verenigen, kan hij zich tot de kantonrechter wenden met het verzoek de huurprijs vast te stellen. Ook de kantonrechter doet dan uitspraak met inachtneming van de regelen die in de algemene maatregel van bestuur zijn neergelegd. (...)”

Er mag van uit worden gegaan dat hetgeen op dit punt in de wetsgeschiedenis van 1979 is vermeld eveneens geldt voor het sinds 2003 geldende huurprijzenrecht, omdat ook in de vergelijkbare artikelen van de Huurprijzenwet Woonruimte (HPW), waarin vóór 2003 de thans door Egelinck genoemde bepalingen stonden, op dezelfde wijze slechts de huurcommissie wordt genoemd en niet de kantonrechter. Bovendien bevat de Parlementaire Geschiedenis geen aanwijzing dat de wetgever bij de invoering van Boek 7 Titel 4 BW deze regeling heeft willen wijzigen.

Daarnaast wijst de kantonrechter op art. 11 Wet Algemene Bepalingen (wet AB) waarin in zijn algemeenheid is vastgelegd dat de rechter de wet moet toepassen. Voor de rechter hoeft dit niet te worden vastgelegd in iedere wetsbepaling. Dit geldt wel voor de huurcommissie die niet een rechterlijk orgaan in de zin van de Wet RO is. Dus dient de (kanton)rechter ook de art. 10 Uhw en de art. 5 en 12 Bhw toe te passen, waarin wordt bepaald welke regels gelden voor de waardering van de kwaliteit van woonruimte, ten aanzien van de redelijkheid van de huurprijs, de wijzigingen daarvan, de maximale huurprijsgrenzen en het maximale huurverhogingspercentage.

De kantonrechter is van oordeel dat daarmee in voldoende mate vaststaat dat de kantonrechter de hiervoor genoemde regels moet toepassen.

De verwijzing naar de uitspraak van Ktr. Amsterdam 14 mei 2009, WR 2010/60 gaat niet op, omdat, voor zover het gaat om onderhoudsgebreken, de wet de kantonrechter uitdrukkelijk twee sporen toelaat: de vordering tot huurvermindering op grond van art. 7:207 BW, waarbij de rechter een proportionele huurvermindering dient toe te passen, dan wel de krachtens art. 7:257 BW op de huurverminderingprocedure bij de huurcommissie toepasselijke verdergaande huurvermindering van art. 6 BHW, voor zover het gaat om gebreken als bedoeld in het Besluit Gebreken. Daarvan is bij de regels voor de huurprijsverhoging geen sprake.”

(onderstr. adv.)

- 7.7 In de tweede plaats, bepaalt artikel 7:262 BW dat, indien partijen dat (tijdig) vorderen, de rechter een beslissing neemt over het punt waarop de huurcommissie om een uitspraak was verzocht. Daarmee wordt de rechter derhalve opgedragen om te toetsen of de huurcommissie een, met inachtneming van de UHW, het BHW en de URHW, juiste beslissing heeft genomen. Van een invulling door de rechter naar eigen inzicht is geen sprake.

Zie ook de parlementaire geschiedenis, aangehaald bij punt 4.6.43 CvA.

Zie tevens:

- Gerechtshof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015, 18, rov. 3.4:

"Sinds 1 augustus 2003 kent het huurprijzenrecht niet meer een bepaling zoals het voormalige artikel 28 lid 1 Huurprijzenwet, dat inhield dat de kantonrechter op een verzoek tot vaststelling van de huurprijs beschikte met inachtneming van de regels die golden voor de huurcommissie bij de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs of de wijziging daarvan. Thans bepaalt artikel 7:262 BW slechts dat de uitspraak van de huurcommissie bindend is, tenzij een partij binnen acht weken na de toezending van de uitspraak een beslissing vordert van de kantonrechter over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht. De maatstaven aan de hand waarvan de kantonrechter de beslissing van de huurcommissie moet toetsen zijn derhalve niet in de wet vermeld. Ook de Uitvoeringswet, het BHW en de UHW bepalen slechts aan de hand welke criteria de huurcommissie moet beslissen. Niettemin is naar het oordeel van het hof niet voor twijfel vatbaar dat ook de kantonrechter bij zijn beslissing aan de desbetreffende bepalingen van de Uitvoeringswet, het BHW en de UHW is gebonden. Als 'het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak is verzocht' moet worden beschouwd de vraag of de desbetreffende (huur)prijs(wijziging) in overeenstemming is met de bepalingen van de Uitvoeringswet, het BHW en de UHW. Elke andere lezing zou meebrengen dat de kantonrechter de voorgelegde (huur)prijs(wijziging) geheel naar eigen inzicht zou kunnen goed- of afkeuren, hetgeen niet kan worden aanvaard. De uitspraak van de kantonrechter te Amsterdam van 14 mei 2009 waarnaar Plantagehoek in dit verband heeft verwezen (WR 2010,60), doet aan het voorgaande niet af, omdat die uitspraak gaat over een huurprijvermindering wegens gebreken, een kwestie waarvoor, zoals de kantonrechter te Amsterdam in zijn vonnis van 11 juli 2012 (ECLI:NL:RBAMS:2012:BX5061) terecht heeft overwogen, de wet de kantonrechter uitdrukkelijk twee wegen openlaat, die van 7:207 BW en die van 7:257 BW. Dat de uitspraak van 14 mei 2009 gebaseerd was op 7:262 BW is niet relevant, omdat niets de kantonrechter verbiedt in dat kader ook andere wettelijke bepalingen zoals 7:207 BW toe te passen. Uit de jurisprudentie blijkt ook dat (kanton)rechters zich, afgezien van het in artikel 7:207 BW bepaalde, wel degelijk aan de bepalingen van de Uitvoeringswet, het BHW en de UHW gebonden achten. Derhalve moet worden geoordeeld dat de huurprijsregeling in zoverre een voldoende wettelijke basis heeft."

- 7.8 Zoals het gerechtshof Amsterdam in het zojuist aangehaalde arrest overwoog, leidt de (ene) uitspraak van de kantonrechter Amsterdam van 14 mei 2009 niet tot een ander oordeel. In het bijzonder blijkt uit deze uitspraak niet dat de kantonrechter niet gebonden is aan de regels met betrekking tot de huurprijsbepaling. De kantonrechter paste in deze uitspraak in de eerste plaats juist de wet toe (artikel 7:207) omdat toepassing van de regels met betrekking tot de huurprijsbepaling op basis van, kort gezegd, het waarderingstelsel tot een onredelijke uitkomst zou hebben geleid. Die onredelijke uitkomst was het gevolg van het feit dat partijen in die zaak een lagere

dan de maximaal redelijke huurprijs waren overeengekomen, zodat daaraan gerelateerde huurprijsaanpassing per saldo nauwelijks effect zou hebben gesorteerd.

Zie hierover naast het arrest van het gerechtshof Amsterdam, tevens punt 4.6.46 en 6.8-6.9 conclusie van antwoord en het hiervoor aangehaalde vonnis van de kantonrechter Amsterdam van 11 juli 2012.

- 7.9 Ten slotte is van belang dat de jurisprudentie er blijk van geeft dat rechters in hun uitspraken de regels van de UHW, het BHW en de URHW toepassen en zich daaraan derhalve gebonden achten, alsmede dat daarop ook correcties in het voordeel van de verhuurder plaatsvinden indien de redelijkheid en billijkheid dat vergen.

Zie punt 4.6.47 en 4.6.48 CvA en de daar aangehaalde jurisprudentie.

Vergelijk voorts:

- Kantonrechter Groningen 3 maart 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BL6642, m.n. rov. 4.2-4.4;
- Kantonrechter Bergen op Zoom 17 augustus 2011, ECLI:NL:RBBRE:2011:BR5338, m.n. rov. 3.5-3.10;
- Kantonrechter Amsterdam 28 mei 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:CA3378, m.n. rov. 12-15;
- Kantonrechter Groningen 12 december 2013, ECLI:NL:RBNNE:2013:8000, m.n. rov. 5.6;
- Kantonrechter Den Haag 19 februari 2014, ECLI:NL:RBDHA:2014:1946, m.n. 5.10-5.11;
- Kantonrechter Amsterdam 4 maart 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:2281, WR 2014, 108, m.n. rov. 11-15.

- 7.10 Voor zover rechters bij beslissingen over huurprijsgeschillen (tevens) invulling geven aan open normen, geldt, zoals de rechtbank in rov. 4.16 overweegt, inderdaad dat ook een dergelijke beslissing is gebaseerd op de (huur)wetgeving, terwijl het EVRM zich ook overigens niet verzet tegen het toepassen van open normen.

Zie punt 6.5 t/m 6.8 conclusie van antwoord.

- 7.11 Al met al moet worden vastgesteld dat de regulering van de huurprijzen in Nederland op een wettelijke basis berust en rechters in overeenstemming daarmee over huurprijsgeschillen oordelen.

- 7.12 Op het voorgaande stuiten de grieven 8, 9 en 10 af.

8 Legitieme doelstellingen in het algemeen belang (reactie op grief 17 en 18)

- 8.1 Fair Huur voert in het kader van de vraag of sprake is van legitieme doelstellingen in het algemeen belang de grieven 17 en 18 aan. De Staat verwijst het Hof allereerst naar hoofdstuk 7 van de conclusie van antwoord, waar op een samenhangende wijze uiteen is gezet welke doelstellingen met het Nederlandse sociale huurstelsel worden

nagestreefd, en waarom die de toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM doorstaan. In reactie op grief 17 en 18 het volgende.

- 8.1.1 In punt 181 van de memorie van grieven stelt Fair Huur dat het effect van het wettelijk systeem een belangrijke factor is die moet worden meegewogen. Daarbij verwijst Fair Huur naar par. 111 e.v. van het arrest van het EHRM in de zaak Bittó tegen Slowakije. Van belang is dat het EHRM in deze rechtsoverweging overweegt:

“The actual impact of the rent-control scheme is a particularly important factor in determining whether a fair balance has been struck between the interests at stake. The Court has not been provided with information permitting to assess the actual effects of the rent control on the applicants’ ability to properly maintain their property. It will have regard to the difference between the maximum rent permissible under the rent-control scheme and the market rental value of the flats.”
(onderstr. adv.)

Zie: EHRM 28 januari 2014, no. 30255/09, EHRC 2014, 83, Bittó tegen Slowakije, par. 111

- 8.2 Zoals uit deze rechtsoverweging blijkt, ziet deze op de vraag of een fair balance is bereikt. Hetgeen Fair Huur met de grieven 17 en 18, blijkens de toelichting daarop, aan de orde stelt, ziet op een andere vraag, namelijk of met de inmenging een legitiem doel wordt nagestreefd. Bij de beoordeling van wat het algemeen belang vergt, komt de Staat een grote beoordelingsruimte (wide margin of appreciation) toe. Dat geldt ook voor de keuze van de middelen die worden ingezet om het beoogde doel te bereiken. De Staat wijst er in dit verband op dat het EHRM in alle door Fair Huur genoemde zaken met betrekking tot verschillende nationale huurstelsels heeft geaccepteerd dat de regulering in het algemeen belang is en een legitiem doel dient.

Zie ook punt 3.6 en 3.7 conclusie van antwoord.

- 8.3 Zoals de Staat in punt 7.1 t/m 7.19 van de conclusie van antwoord heeft uiteengezet, wordt met het Nederlandse stelsel van huurprijs- en huurbescherming een legitieme doelstelling in het algemeen belang nagestreefd. In feite gaat het om een aantal doelstellingen, waarbij de bescherming van de huurder een constante factor is, maar andere doelstellingen tevens een in de tijd wisselende rol spelen. Samengevat, gaat het om het volgende:

- een tegenwicht bieden aan de machtspositie van de verhuurder, ten aanzien van gewilde woningen en zwakkere huurders;
- de bescherming van de huurder;
- het bevorderen van het betaalbaar houden van sociale huurwoningen;
- het bewaken van de kwaliteit van huurwoningen, te waarborgen dat de huurprijzen van woningen een afspiegeling van de kwaliteit van woningen

vormen en niet als gevolg van de marktsituatie tot onredelijke hoogte kunnen stijgen;

- tegemoet komen aan het bijzondere karakter van de Nederlandse woningmarkt, die niet door de werking van vraag en aanbod alleen bevredigend kan worden gereguleerd;
- het bevorderen van de omvang van de sociale huurwoningenmarkt, met name in gebieden van schaarste, zodat de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen wordt bevorderd.

Zie hoofdstuk 4 conclusie van antwoord.

Zie voorts:

- Tweede Kamer, vergaderjaar 1976 – 1977, 14 175, nr. 3;
- Parl. Gesch. Huurrecht, De Jonge/De Wijkerslooth p. 23-25.

- 8.4 Het nastreven van deze doelstellingen is bepaald in het algemeen belang en gaat op geen enkele wijze de *margin of appreciation* die de Staat in deze toekomt te buiten.
- 8.5 Deze beoordelingsruimte houdt ook in dat de Staat de ene doelstelling in de ene periode meer gewicht mag toekennen dan een andere doelstelling in een andere periode, en dat de Staat in dat samenspel van na te streven doelen tot een keuze kan komen ten aanzien van – bijvoorbeeld – de gewenste liberalisatiegrens. Bij de keuze om het wetsvoorstel van voormalig minister Dekker uit 2006 niet door te zetten, speelde de doelstelling om de betaalbaarheid van de huren te bewaken een belangrijkere rol. De ruimte om aan die doelstelling, die in het algemeen belang kan worden nagestreefd, meer gewicht toe te kennen met een andere afweging ten aanzien van de invulling van de regulering tot gevolg, komt de Staat toe.
- 8.6 Ten aanzien van het wetsvoorstel Dekker, waarnaar Fair Huur onder 183 van de memorie van grieven verwijst, dient overigens te worden opgemerkt dat dit niet zo ver ging als Fair Huur voorstelt. In de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel wordt in de eerste plaats duidelijk gemaakt dat de te geringe woningbouwproductie van doorslaggevende betekenis is voor de problemen met het functioneren van de woningmarkt. Dit was het probleem dat primair diende te worden aangepakt. In samenhang daarmee beoogde het wetsvoorstel de onevenwichtige prijsopbouw te adresseren, met als randvoorwaarde dat de betaalbaarheid en huurprijsbescherming gehandhaafd zouden blijven voor degenen die daarop zijn aangewezen.

Zie:

- MvT, TK 2005-2006, 30 595, nr. 3, p. 2.

- 8.7 Het wetsvoorstel beoogde ook geen algehele liberalisering van de huurwoningmarkt, maar wel een vergroting van het geliberaliseerde segment van 5% naar 25%. Die liberalisering zou echter wel afhankelijk zijn het realiseren van woningbouw.

Zie:

- MvT, TK 2005-2006, 30 595, nr. 3, p. 4:

“als er onvoldoende wordt gebouwd, dan gaan een aantal maatregelen, waarvan de uitbreiding van het geliberaliseerde segment (voor nieuwe huurders) de belangrijkste is, niet door.”

- 8.8 Het wetsvoorstel voorzag ook bepaald niet in het afschaffen van de huur- en huurprijsbescherming. Zittende huurders zouden daarnaast beschermd blijven, zolang zij in hun woning bleven wonen.

Zie onder meer:

- MvT, TK 2005-2006, 30 595, nr. 3, p. 4 en 7.

- 8.9 Zoals de Staat in eerste aanleg heeft toegelicht, werd het wetsvoorstel Dekker door de Eerste Kamer controversieel verklaard en daarna ingetrokken. Dit is het prerogatief van de overheid.
- 8.10 Het ook door de toenmalige minister Dekker geconstateerde probleem, een tekort aan woningen, duurt evenwel voort. Er is nog altijd schaarste aan beschikbare sociale huurwoningen. De onderliggende oorzaak daarvan is niet dat de huurprijzen te laag zijn, maar dat te weinig woningen worden gebouwd, ook in het geliberaliseerde segment. Daarnaast vindt – mede als gevolg van een gebrekkig aanbod – te weinig doorstroming plaats van huurders naar duurder huurwoningen en koopwoningen. De oplossing daarvan wordt door de overheid niet gezocht in het vrijgeven van de huurprijzen voor het niet-geliberaliseerde segment, maar in andere maatregelen zoals de inkomensafhankelijke huurprijsverhoging. Ook dat staat de overheid vrij.
- 8.11 Bij het voorgaande komt dat andere doelstellingen zoals de bescherming van de huurder tegen een machtige verhuurder onverkort blijven gelden. Zeker als het gaat om gewilde woningen – bijvoorbeeld in Amsterdam – en zeker in het geval van minder kapitaalkrachtige huurders komt aan die doelstelling gewicht toe. Ook de doelstelling om te bevorderen dat de huurprijs van een woning een afspiegeling vormt van de kwaliteit van die woning, en niet door de marktsituatie tot onredelijke hoogte kan stijgen, blijft van belang. Samen met de andere hiervoor besproken doelstellingen maken zij dat de Nederlandse huurregulering legitieme doelstellingen in het algemeen belang nastreeft. Dat geldt te meer als wordt bedacht dat in de maatregelen en voorgestelde maatregelen bepaald oog is voor de belangen van de verhuurder, zoals de mogelijkheden om de huur te verhogen te verruimen.
- 8.12 De vervolgvraag is of sprake is van een redelijke mate van evenredigheid tussen de gebruikte middelen en het doel dat daarmee wordt nagestreefd. Aan dit vereiste zal

niet worden voldaan indien sprake is van een individuele en buitensporige last voor de betrokken persoon of personen. Dat hiervan sprake is, zal Fair Huur moeten aantonen.

- 8.13 Naar het oordeel van de Staat is Fair Huur er niet in geslaagd zelfs maar aannemelijk te maken dat het – gecombineerde – effect van de wet- en regelgeving op het gebied van huurbescherming, huurprijsbescherming en woonruimteverdeling ertoe leidt dat particuliere verhuurders van sociale woonruimte in het algemeen en haar leden in het bijzonder een buitensporige last dragen.

9 Arresten EHRM over overgangssituatie van communistische regime naar vrije markt hebben betrekking op fundamenteel andere situatie dan het Nederlandse sociale huurstelsel (reactie op grief 19)

- 9.1 In grief 19 betoogt Fair Huur dat de rechtbank ten onrechte heeft geconcludeerd dat de situatie die aan de orde was in de zogeheten Poolse arresten van het EHRM niet vergelijkbaar is met de situatie in Nederland, waardoor schending van de *fair balance* in Polen wel aan de orde was en in Nederland niet. In de toelichting op deze grief gaat Fair Huur vervolgens in op een aantal omstandigheden die als vergelijkbare factoren zouden moeten worden aangemerkt.
- 9.2 Deze grief valt voor een belangrijk deel samen met de grieven 1 t/m 7 die aan het begin van deze memorie zijn besproken.
- 9.3 De Staat verwijst ook in het kader van grief 19 allereerst naar de bespreking van de arresten van het EHRM in hoofdstuk 3 van de conclusie van antwoord, en hoofdstuk 2 van deze memorie. Uit die bespreking volgt reeds dat Fair Huur ten onrechte een parallel probeert te trekken tussen de situatie in Oost-Europese landen, waar in de overgang van het communistische regime naar de vrije markt, het eigendomsrecht van verhuurders naar het oordeel van het EHRM onvoldoende werd beschermd. Die situatie is fundamenteel anders dan in Nederland. Anders dan in Nederland waren de eigenaren van woningen en appartementen daar onder het communistische regime gedwongen hun woningen voor lange periodes op te geven. Zij kregen die eigendomsrechten vervolgens wel weer terug, maar moesten de zittende huurders tegen lage gereguleerde huurprijzen dulden, terwijl zij van die huurprijzen de lasten van de woning niet of nauwelijks konden opbrengen. De lasten voor de bescherming van huurders werden zo bij de particuliere eigenaren gelegd, en niet of nauwelijks – bijvoorbeeld door een omvangrijk stelsel van huurtoeslag – ook bij de overheid. Die situatie doet zich in Nederland niet voor.
- 9.4 In algemene zin merkt de Staat naar aanleiding van deze grief op dat het stelsel in Nederland *als geheel genomen* van een fundamenteel andere aard is dan het Poolse stelsel dat in de Hutten-Czapska zaak aan de orde was. Dit betekent dat de stelling dat

het Nederlands stelsel als strijdig met artikel 1 EP moet worden aangemerkt, niet op een vergelijking met het oordeel van het EHRM in die zaak kan worden gebaseerd.

Vergelijk:

- Hoge Raad 29 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM9232, rov. 3.3.2:

“Het middel kan niet tot cassatie leiden. Het oordeel van het EHRM in de zaak Hutten-Czapska/Polen heeft betrekking op een samenstel van regels dat voor verhuurders in Polen leidde tot een structureel verliesgevende exploitatie van hun onroerende zaken. De regels die het rendement van verhuurde onroerende zaken in Nederland beïnvloeden zijn dusdanig anders van aard dat zij hiermee niet op één lijn kunnen worden gesteld. De stukken van het geding bevatten bovendien geen aanwijzingen dat die regels steeds leiden tot een buitensporige last voor de verhuurder. De omstandigheid dat - zoals belanghebbende voor het Hof heeft gesteld - verhuurders van goedkopere woningen een rendement behalen van 1-3 percent van de waarde in het economische verkeer, brengt nog niet mee dat sprake is van een schending van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (hierna: het Protocol).”

Dat het Nederlandse stelsel niet in zijn algemeenheid in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM volgt tevens uit de ontvankelijkheidsbeslissing van het EHRM van 2 juli 2013 (WR 2014, 1).

9.5 Ook op onderdelen gaat de vergelijking met het “Poolse stelsel” niet op.

Huurbescherming

9.6 Fair Huur gaat onder 216 e.v. van haar memorie van grieven in op de vergaande huurbescherming die Nederland kent. Daarbij laat zij evenwel na om te melden dat het Poolse stelsel werd gekenmerkt door de *onmogelijkheid* om de huurovereenkomst te beëindigen, zelfs indien de huurder de huurprijs niet betaalde. Deze onmogelijkheid vloeide met name voort uit het vereiste dat de huurder niet kon worden ontruimd, tenzij aan hem vervangende woonruimte ter beschikking werd gesteld.

Zie EHRM 19 juni 2006, no. 35014/97, EHRC 2006, 105, Polen / Hutten-Czapska, par. 196:

“To begin with, under sections 55 and 56 of the 1994 Act any lease that had originated in past administrative decisions allocating a flat was to be treated as a contractual lease signed for an indeterminate time. While that provision in effect created a quasi-lease agreement between a landlord and a tenant – which, again, was a step forward in terms of re-establishing the rudiments of contractual relationships on the lease market – landlords had no influence on the choice of tenant or the essential elements of such an agreement. This applied not only to the duration of the agreement but also to the conditions for its termination, which considerably restricted the landlords’ right to terminate the lease even in respect of tenants who persistently failed to comply with its statutory terms. In addition, even if landlords terminated the

lease, they could not have the dwelling vacated and possibly rented out on the free market unless they provided the tenant with "alternative accommodation" at their own expense. Such a cluster of legal rules, combined with the permanent shortage of dwellings in Poland, and the statutory succession right of the tenant's relatives to a lease agreement made it very difficult for the landlord to regain possession of the flat (see paragraphs 16, 18, 73 and 79 above)."

(onderstr. adv.)

- 9.7 De situatie in Nederland is in dit opzicht volkomen anders. Het niet of niet tijdig betalen van de huur wordt aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de huurder die de verhuurder recht geeft op ontbinding van de huurovereenkomst. Ingevolge artikel 7:231 BW kan de verhuurder in deze gevallen niet tot buitengerechtelijke ontbinding overgaan, maar dient ontbinding in rechte te worden gevorderd. In de rechtspraak wordt een huurachterstand van drie of meer maanden, dan wel structurele wanbetaling, in beginsel voldoende geacht om tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan en wordt de huurder tot ontruiming veroordeeld. De eis van het ter beschikking zijn van andere woonruimte wordt daarbij niet gesteld. Een Nederlandse verhuurder kan derhalve vrij snel optreden indien de huurprijs niet wordt voldaan en kan alsdan de vrije beschikking over zijn eigendom herkrijgen.

Zie hierover punt 4.6.22 t/m 4.6.24 conclusie van antwoord.

NB Ook onbevoegde onderverhuur kan als een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst worden gekwalificeerd die ontbinding van de huurovereenkomst kan rechtvaardigen.

Zie bijvoorbeeld:

- Gerechtshof Amsterdam 28 januari 2014, WR 2014, 89 waarin de huurder/onderverhuurder ook tot schadevergoeding jegens de (particuliere) verhuurder werd veroordeeld.

- 9.8 Indien geen sprake is van wanbetaling of een andere vorm van niet-nakoming, houdt het Nederlandse stelsel van huurbescherming in dat slechts op limitatief in de wet opgenomen gronden tot opzegging van de huurovereenkomst kan worden overgegaan.

Zie hierover punt 4.6.25 t/m 4.6.34 conclusie van antwoord.

- 9.9 Een van de opzeggingsgronden die de verhuurder kan hanteren is dringend eigen gebruik (waarover in het bijzonder punt 4.6.26 t/m 4.6.32 conclusie van antwoord). Van belang is dat de verhuurder op deze grond het gehuurde tot zijn beschikking kan krijgen indien hij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Onder eigen gebruik valt in ieder geval gebruik voor eigen bewoning (maar ook bijvoorbeeld als

kantoor- of bedrijfsruimte, maar onder omstandigheden ook gebruik door derden waarmee de verhuurder zijn eigen belang dient.

Zie:

- De Wijkerslooth-Vinke, Huurrecht (Losbl.) art. 274, aant. 125 en aant. 126.4.

9.10 De enkele wens om de woning te renoveren is in beginsel onvoldoende om van dringend eigen gebruik te kunnen spreken. Hiervoor bevat de wet een regeling in artikel 7:220 BW die renovatie mogelijk maakt indien de verhuurder de huurder daartoe een redelijk voorstel doet. Het uitgangspunt daarbij is dat de huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde wordt voortgezet. Indien de renovatie leidt tot een toename van de kwaliteit, kan het redelijk voorstel tot renovatie tevens een daarbij passende verhoging van de huurprijs inhouden en daarmee eventueel tot liberalisatie leiden (zie ook punt 4.6.19-4.6.20 conclusie van antwoord). Uit het arrest Hutten-Czapska blijkt overigens niet dat de Poolse verhuurders deze (of een dergelijke) mogelijkheid ten dienste stond.

9.11 Indien renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is – bijvoorbeeld omdat het gehuurde wordt gesloopt en niet terugkomt – kan onder omstandigheden tot huuropzegging worden overgegaan op grond van dringend eigen gebruik (zie artikel 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 sub a BW). In zijn arrest van 26 maart 2010 oordeelde de Hoge Raad dat het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, geen grond oplevert voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet indien de exploitatie van het gehuurde in ongewijzigde staat onrendabel is. Indien evenwel sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het verhuurde in verband met renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet. In de stelling dat ook bij renovatie de mogelijkheid bestaat om de huurprijs te verhogen, zag de Hoge Raad geen argument voor een ander oordeel. In die gevallen wordt de huurovereenkomst immers voortgezet, bij dringend eigen gebruik niet.

Zie:

- HR 26 maart 2010, NJ 2010, 190, rov. 3.4.2-3.4.3:

“3.4.2 Het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, kan geen grond opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet ingeval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is. Indien echter sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het

verhuurde in verband met renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet.

3.4.3. Aan een dergelijk oordeel staat niet in de weg dat art. 7:255 voorziet in de mogelijkheid van verhoging van de huurprijs bij renovatie, omdat het in de in 3.4.2 bedoelde gevallen moet gaan om de noodzaak van een renovatie die zo ingrijpend is dat zij niet met voortzetting van de huurovereenkomst verenigbaar is."

NB Indien sprake is van verbetering van een woning kan een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst worden gedaan dat – niet uitsluitend maar wel – mede een verhoging van de huurprijs kan inhouden. Zie hierover punt 4.6.34 conclusie van antwoord.

- 9.12 Van belang is dat de Hoge Raad over de toe te passen maatstaf in zaken betreffende bedrijfsruimte (in de zin van artikel 7:290 BW) uitdrukkelijk anders heeft geoordeeld en daarbij tevens toegelicht dat bij de beëindiging van de huur van woonruimte een strengere maatstaf moet worden gehanteerd vanwege het gewicht dat toekomt aan de door het huurrecht beoogde bescherming van de huurder van woonruimte.

Zie:

- HR 27 maart 2014, NJ 2014, 397, rov. 3.3.4:

"De vraag of de in genoemd arrest van 26 maart 2010 voor de beëindiging van huur van woonruimte neergelegde maatstaf ook geldt voor de beëindiging van huur van bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW, dient ontkennend te worden beantwoord op grond van het volgende.

Bij beëindiging van de huur van woonruimte mag een beroep op dringend eigen gebruik van de verhuurder niet te snel worden gehonoreerd, gelet op het gewicht dat toekomt aan de door het huurrecht beoogde bescherming van de huurder van woonruimte. Naar de Hoge Raad in voormeld arrest heeft overwogen, is de enkele omstandigheid dat de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is, onvoldoende voor het aannemen van dringend eigen gebruik. Voor het aannemen daarvan geldt de strengere maatstaf dat sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten.

Bij de bescherming van de huurder van bedrijfsruimte als bedoeld in art. 7:290 BW gaat het om een bescherming van een recht van (fundamenteel) andere aard, waarbij met name bedrijfseconomische belangen van de huurder en de verhuurder een rol spelen. Van de verhuurder van bedrijfsruimte kan in een geval als het onderhavige – waarin de noodzaak van renovatie tussen partijen niet ter discussie staat – niet worden gevergd dat hij een huurovereenkomst voortzet die na renovatie leidt tot een niet-kostendekkende exploitatie."

9.13 Tegen deze achtergrond – de bescherming van de huurder in zijn woonbelang – is begrijpelijk dat de Hoge Raad een terughoudende houding aanneemt ten aanzien van pogingen van verhuurders om de mogelijkheden tot beëindiging van huurovereenkomsten inzake woonruimte te verruimen.

9.14 In punt 291 van de memorie van grieven gaat Fair Huur in op een aantal barrières die de verhuurder moet slechten voordat hij met succes op grond van dringend eigen gebruik tot huurbeëindiging kan overgaan. Ten aanzien hiervan geldt in de eerste plaats dat deze barrières sinds jaar en dag onderdeel uitmaken van het Nederlandse stelsel van huurbescherming.

Zie punt 4.3.4 conclusie van antwoord en het daar genoemde artikel 2 Huurbeschermingsbesluit 1941 dat een vergelijkbare regeling kende.

9.15 Deze barrières dienen een gerechtvaardigd doel, de bescherming van de huurder. Hierbij moet worden bedacht dat het reguleren van de huurprijs weinig zin heeft indien de verhuurder de huurovereenkomst zou kunnen opzeggen omdat de huurprijs hem niet aanstaat. In lijn hiermee ligt het niet voor de hand om de enkele wens om het rendement van het gehuurde te verbeteren voldoende te achten om tot opzegging over te gaan.

9.16 Voor zover Fair Huur zich erover beklagt dat onder dringend eigen gebruik slechts een renovatie valt die niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst, ziet zij over het hoofd dat, zoals hiervoor werd toegelicht, de wet met artikel 7:220 BW al een mogelijkheid biedt voor renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst. Indien de verhuurder niet wenst over te gaan tot renovatie kan dit voorts inderdaad niet dienen als het eigen gebruik dat aan de opzegging ten grondslag wordt gelegd. Dit laat onverlet dat andere motieven – zoals eigen bewoning – wel aan de opzegging ten grondslag kunnen worden gelegd. Het enkele feit dat de exploitatie van het gehuurde onrendabel is, is inderdaad onvoldoende om dringend eigen gebruik te aanvaarden. Dit houdt, zoals uit de hiervoor genoemde arresten van de Hoge Raad van 26 maart 2010 en 27 maart 2014 volgt – verband met het feit dat tegenover het belang van de verhuurder het (woon)belang van de huurder staat.

9.17 Bij de bepaling of sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, dient rekening te worden gehouden met de waardeinstijging van de woning.

Zie:

- HR 26 maart 2010, NJ 2010, 190, rov. 3.5.1-3.5.2:

“3.5.1. Onderdeel 3 bevat motiveringsklachten die zijn gericht tegen het in rov. 2.6 vervatte oordeel dat het exploitatietekort ruimschoots wordt

gecompenseerd door een forse waardestijging van het pand, waarvan Van Helsdingen c.s. sedert de verwerving daarvan hebben geprofiteerd.

3.5.2. Tot de omstandigheden die bij een beoordeling van een vordering als de onderhavige in aanmerking mogen worden genomen, behoort ook de waardestijging van het verhuurde, zoals die zich — naar het hof klaarblijkelijk heeft bedoeld — na de verwerving ervan heeft voorgedaan. Niet nodig is dat daarbij nauwkeurig wordt vastgesteld in welke verhouding de waardestijging staat tot de hoogte van het exploitatietekort, behoudens voor zover het partijdebat daartoe aanleiding zou geven. De klachten van het onderdeel stuiten hierop af.”

Niet valt in te zien waarom het in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM dat rekening wordt gehouden met de waardestijging van de woning die zich na de verwerving heeft voorgedaan. Indien, zoals Fair Huur doet, het verwerven en verhuren van een woning als een belegging wordt beschouwd, dient de waardestijging van de woning mede in aanmerking te worden genomen, evenals bijvoorbeeld de koersstijging van een aandeel voor een belegger even relevant is als de uit te keren agio. Het staat een verhuurder die – zoals vrijwel steeds het geval is – tevens eigenaar van de woning is immers vrij om zijn woning te vervreemden en aldus van de waardestijging te profiteren. Of de verhuurder dat doet is weliswaar een keuze, maar dit laat de mogelijkheid onverlet.

- 9.18 Het is juist dat bij de beoordeling van de beëindigingsvordering tevens de belangen van partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking moeten worden genomen. Het is niet zo dat dit “bijzonder weinig speelruimte” voor de verhuurder laat (zoals Fair Huur onder 219 memorie van grieven betoogt), maar wel zo dat aldus recht wordt gedaan aan het feit dat bij (de beëindiging van) de huurovereenkomst niet alleen de belangen van de verhuurder maar ook die van de huurder en eventuele onderhuurders betrokken zijn. Het is niet in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM om bij de beoordeling ook de belangen van de huurders te betrekken. Integendeel, de belangen van derden kunnen de regulering van eigendom rechtvaardigen.
- 9.19 Anders dan Fair Huur stelt, vereist een opzegging op grond van dringend eigen gebruik niet dat de verhuurder aantoonde dat passende vervangende huurruimte voor de huurder aanwezig is. Voldoende is dat aannemelijk is dat andere passende woonruimte beschikbaar is.

Zie

- HR 30 november 1984, NJ 1985, 772

- 9.20 Ten slotte is weliswaar juist dat de rechter bij toewijzing van de vordering een bedrag kan vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen als tegemoetkoming in

diens verhuis- en inrichtingskosten (artikel 7:275 lid 1 BW), maar ook deze bepaling wordt ingegeven door de wens een balans te vinden tussen de belangen van de verhuurder en de huurder.

- 9.21 Vastgesteld moet worden dat de mogelijkheid van opzegging wegens dringend eigen gebruik aan verhuurders onder omstandigheden een mogelijkheid biedt om een einde te maken aan een structureel onrendabele exploitatie. Dat geldt ook voor de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen of aan te passen op grond van artikel 6:248 en 6:258 BW.

Huurprijswetgeving

- 9.22 In punt 220 van de memorie van grieven stelt Fair Huur dat de huurprijswetgeving in Nederland gebrekkig is, omdat deze niet voorziet in de mogelijkheid om de huurprijs te verhogen tot een niveau dat leidt tot een redelijke winst of break-even. Naar aanleiding hiervan merkt de Staat op dat Fair Huur niet onderbouwt dat de huurprijs zoals deze in Nederland op basis van het woningwaarderingstelsel wordt bepaald in zijn algemeenheid ontoereikend zou zijn om tot een rendabele exploitatie te leiden. De Staat betwist dat dit in zijn algemeenheid het geval zou zijn. Daarmee is een belangrijk verschil gegeven met de situatie in Polen, waar de huurprijs van overheidswege zo laag was vastgesteld dat de verhuurder wel structureel verlies op de exploitatie moest leiden.

- 9.23 Voorts stelt Fair Huur dat in Nederland net als in Polen sprake is van onvrijwillig tot stand gekomen huurovereenkomsten. Ook deze stelling gaat niet op. In Polen werden eigenaren van woningen ten tijde van het communisme gedwongen om tot verhuur over te gaan. Dit is niet te vergelijken met de Nederlandse situatie waarin personen vrij zijn om ervoor te kiezen tot de markt voor de verhuur van woonruimte toe te treden. Dit wordt niet anders doordat, als die keuze eenmaal is gemaakt, voor de verhuur op voorhand kenbare regels gelden. Anders gezegd, en aanhakend bij punt 222 memorie van grieven, dwang is er niet, maar de bevoegdheid om "naar eigen inzicht gestalte te geven aan het eigenbelang" wordt wel beperkt.

NB De Staat neemt niet het standpunt in dat sprake is van volledige contractsvrijheid. Deze vrijheid wordt inderdaad beperkt (gereguleerd). Waar het om gaat is daarmee binnen de grenzen van het door artikel 1 Eerste Protocol EVRM toelaatbare wordt gebleven.

- 9.24 Ten aanzien van de Huisvestingswet (waarover punt 223 en 224 memorie van grieven) en de huisvestingsverordening (waarover punt 227 memorie van grieven) verwijst de Staat naar de bespreking van grieven 31 t/m 34. Op deze plaats volstaat de Staat met de opmerking dat de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde huisvestingsverordeningen geen invloed hebben op de huurprijs die in rekening mag worden gebracht en er voorts voor bedoeld zijn om te zorgen dat daarvoor bestemde

woonruimte daadwerkelijk wordt verhuurd aan de daarvoor in aanmerking komende personen.

Zie:

- Gerechtshof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015, 18, rov. 3.5.4.

- 9.25 Zoals Fair Huur onder 225 van de memorie van grieven stelt, is het zo dat personen die een duurzame huishouding voeren met de huurder of onderhuurders aanspraak kunnen maken op overname of voortzetting van de huurovereenkomst (zie artikel 7:266, 7:267, 7:268 en 7:269 BW). Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid van zogeheten woningruil (artikel 7:270 BW). Wat Fair Huur evenwel onvermeld laat, is dat dit recht in geen van deze gevallen ongeclausuleerd is. Van belang is onder meer dat in de in de artikelen 7:267, 7:268, 7:269 en 7:270 bedoelde gevallen de vordering om, kort gezegd, huurder te worden door de rechter wordt afgewezen indien de beoogde nieuwe huurder onvoldoende financiële waarborgen biedt voor de nakoming van de huurovereenkomst.
- 9.26 Onder 228 van haar memorie van grieven beklagt Fair Huur zich erover dat de regels van het huur(prijzen)recht overwegend van dwingendrechtelijke aard zijn. Daarmee ziet Fair Huur over het hoofd dat het geen of weinig zin zou hebben om een op bescherming van de sociale belangen van huurders gericht stelsel in het leven te roepen dat mede beoogt om de huurder tegen de sterkere machtspositie van de verhuurder te beschermen, indien daarvan vrijelijk zou kunnen worden afgeweken. Zoals de Staat in de conclusie van antwoord reeds heeft toegelicht, gaat het huurrechtstelsel er al sinds 1918 vanuit dat de huurprijzen worden gereguleerd en slechts op beperkte gronden kan worden opgezegd, om te voorkomen dat verhuurders de huur beëindigen – of daarmee dreigen – omdat de huurprijs hen niet aanstaat. Om dezelfde reden dienen huurders in de gelegenheid te worden gesteld om na het aangaan van de huurovereenkomst te laten toetsen of de huurprijs de maximaal redelijke huurprijs overschrijdt. Zou dat anders zijn, dan zouden verhuurders huurders kunnen dwingen om af te zien van de bescherming die de wetgever hen heeft willen toekennen.
- 9.27 Het door Fair Huur onder 229 van de memorie van grieven genoemde 'vrijelijk' gesloten contract, moet ook worden genuanceerd. In de nog altijd bestaande schaarste aan woningen, heeft een verhuurder een machtspositie ten opzichte van de huurder. Juist om de huurder daartegen te beschermen, zijn de desbetreffende regels van dwingendrechtelijke aard. Voor verhuurders is dit kenbaar, al was het maar om dat steeds dit met zoveel woorden in de wet staat. Dat voor verhuurders niet de vrijheid bestaat om hiervan af te wijken staat derhalve vast en zij kunnen zich er dan niet over beklagen dat pogingen om hier onderuit te komen niet worden gehonoreerd. Dat geldt vanzelfsprekend ook indien de huurder terecht een beroep doet op deze dwingendrechtelijke bepalingen en daarmee bijvoorbeeld een huurverlaging

bewerkstelligt, een all-in prijs laat splitsen of een in afwijking van de wet overeengekomen huurprijsverhoging niet nakomt. De door Fair Huur onder 230 memorie van grieven genoemde voorbeelden gaan om die reden ook niet op.

- 9.28 Dat de verhuurder niet volledig vrij is om de contractvoorwaarden te dicteren en – indien een huisvestingsverordening van toepassing is – zal moeten verhuren aan personen die voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen is aan het systeem inherent. Die beperking in de vrije uitoefening van het eigendomsrecht is onder artikel 1 Eerste Protocol EVRM evenwel toegestaan.

Wettelijk opgelegde financiële lasten

Geen compensatie

- 9.29 Fair Huur stelt voorts dat net als in Polen niet de mogelijkheid zou bestaan om verliezen te beperken of te compenseren en het niet mogelijk is om noodzakelijke reparaties met subsidie van de Staat te verrichten. Daarmee onderkent Fair Huur evenwel niet dat in Nederland geen sprake is van een situatie waarin de Staat de huurprijzen op een zodanig laag niveau heeft vastgesteld dat de kosten van onderhoud hieruit niet zouden kunnen worden bestreden. Er is derhalve geen noodzaak om verliezen te beperken of te compenseren. In dit opzicht worden woningcorporaties niet anders behandeld dan particuliere verhuurders.
- 9.30 Het arrest van het gerechtshof Den Haag van 11 februari 2014 (ECLI:NL:GHDHA:2014:437) leidt niet tot een ander oordeel. Uit dit arrest volgt niet dat het stelsel – in dat geval de WOZ – in strijd was met artikel 1 Eerste Protocol EVRM (zie in het bijzonder rov. 7.1-7.3), maar slechts dat in die zaak op basis van de individuele omstandigheden sprake was van een onevenredige individuele last.

Zie:

- Gerechtshof Den Haag van 11 februari 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:437, rov. 7.3-7.5:

"7.3 (...) Zulks leidt tot de conclusie dat de regelgeving in beginsel evenwichtig is en niet willekeurig van aard en dat de wetgever met de regeling getroffen in artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit IB 2001, bezien in samenhang met het forfaitair rendement van vier procent dat is neergelegd in artikel 5.2 van de Wet IB 2001, op algemeen niveau is gebleven binnen de hem toekomende "wide margin of appreciation".

7.4. De wetgever en besluitgever hebben kennelijk niet stilgestaan bij het feit dat er gevallen kunnen zijn als de onderhavige waarbij het verschil tussen de waarde zoals die bij of krachtens het bepaalde in artikel 5.20, derde lid van de Wet IB 2001 en artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit IB 2001 wordt vastgesteld, in belangrijke mate afwijkt van de waarde in het economische verkeer die het pand in verhuurde staat heeft. Belanghebbende heeft

aannemelijk gemaakt dat in zijn geval een belangrijke discrepantie bestaat tussen de waarde die op grond van voormelde regelgeving aan de bovenwoning in verhuurde staat moet worden toegekend en de waarde in het economische verkeer daarvan. Uit de taxatie door de makelaar van belanghebbende waarbij de waarde in het economische verkeer van de verhuurde bovenwoning per 1 januari 2010 op € 285.000 en de taxatie van de rijks taxateur waarbij die waarde op € 274.000 is vastgesteld, blijkt dat ten opzichte van de waarde die volgens de wettelijke regeling, na ambtshave vermindering tot € 373.800, diende te worden gehanteerd een verschil bestaat van meer dan 25 percent, hetgeen tot gevolg heeft dat belanghebbende 25 percent meer fictief inkomen wordt geacht te hebben genoten en dus voor dat gedeelte in de belastingheffing wordt betrokken.

7.5. De regeling leidt er op het individuele niveau van belanghebbende toe dat niet geoordeeld kan worden dat sprake is van een "fair balance" tussen enerzijds het ongestoorde genot van eigendom en anderzijds de legitieme inbreuk daarop die het betalen van belasting met zich brengt. De berekening die belanghebbende in zijn hoger beroepschrift heeft gemaakt met betrekking tot het verhuurde bovenhuis - welke berekening door de Inspecteur slechts ten aanzien van de financieringskosten is weersproken, laat zien dat, zelfs indien wordt geabstraheerd van de daarin gehanteerde berekening van de hypotheeklasten/financieringskosten, elk jaar sprake is van een omvangrijk negatief rendement. Aan de stelling van de Inspecteur dat rekening moet worden gehouden met een waardesprong die zal ontstaan als de huurster de huur zal opzeggen of komt te overlijden, zodat per saldo over de jaren heen bezien sprake is van een positief rendement, wordt voorbijgegaan omdat hij onvoldoende feiten en omstandigheden heeft aangevoerd waaruit de conclusie kan worden getrokken dat in de toekomst een zodanig grote waardesprong zal ontstaan dat daarmee over de jaren heen bezien sprake zal zijn van acceptabel positief rendement. De conclusie uit het voorgaande is dat op het individuele niveau de regeling zodanig uitpakt dat op belanghebbende een buitensporige last wordt gelegd, zodat geoordeeld moet worden dat de regeling in strijd is met artikel I van het Eerste Protocol EVRM."

- 9.31 Naar het oordeel van de Staat biedt dit arrest geen steun voor de opvatting dat het Nederlandse huurstelsel – inclusief de overige lasten en belastingen die de verhuurder treffen – in zijn algemeenheid in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Wat het arrest wel aantoon, is dat de rechter, anders dan in Polen het geval was, in concrete individuele gevallen ruimte heeft om het stelsel te corrigeren indien sprake is van een excessieve individuele last.

Zie ook: Hoge Raad van 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:812, waar de Hoge Raad over deze materie tot het oordeel is gekomen dat als door het hanteren van de fictieve leegwaarderatio van de WOZ-waarde de waarde van een woning in verhuurde staat te hoog wordt ingeschat, dat in een uiterste geval grond kan vormen om bij het berekenen van de inkomstenbelasting in het kader van box 3 van de werkelijke waarde van de verhuurde woning over te

gaan (zie rov. 2.3.8). Dit "veiligheidsventiel" maakt te meer dat in het kader van de sociale huurwetgeving geen sprake is van strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

- 9.32 Nu Fair Huur er niet in slaagt om aan te tonen dat particuliere verhuurders in Nederland in het algemeen een excessieve last dragen, bestaat er geen aanleiding om die conclusie tot het gehele Nederlandse stelsel uit te breiden.
- Verzwarende omstandigheden?
- 9.33 Volgens Fair Huur is sprake van een aantal omstandigheden die de Nederlandse situatie zelfs klemmender maken dan de Poolse. Daarmee ziet Fair Huur allereerst over het hoofd dat het Nederlandse stelsel fundamenteel anders van aard is dan het Poolse en dus ook niet zonder meer met dat stelsel kan worden vergeleken. De achtergrond van het Nederlandse stelsel is inderdaad niet gebaseerd op een communistisch verleden, maar op schaarste van woonruimte en de wens huurders in hun sociale belangen te beschermen. Zoals de Staat in de CvA heeft uiteengezet, spelen daarnaast andere motieven – betaalbaarheid, kwaliteit van de woningvoorraad, etc. – waaraan in de loop van de tijd in wisselende betekenis en gewicht is toegekend. Deze motieven spelen nog steeds en rechtvaardigen dat het stelsel van huur(prijs)bescherming ook thans nog van toepassing is en ook voor nieuwe huurovereenkomsten geldt. In die laatste gevallen zal zich het probleem van de "huurveteranen" waar Fair Huur met klem op wijst, niet voordoen.
- 9.34 Ten aanzien van de in punt 240 van de memorie van grieven door Fair Huur genoemde belastingdruk geldt dat zij niet onderbouwt dat hierin een wezenlijk verschil zit ten opzichte van de situatie in Polen. Wat daarvan ook zij, artikel 1 lid 2 Eerste Protocol EVRM laat de lidstaten vrij in de heffing van belastingen (zie ook hoofdstuk 17 van deze memorie hierna).
- 9.35 In punt 241 van de memorie van grieven stelt Fair Huur dat in Nederland een overschot aan betaalbare huurwoningen bestaat. Dit is niet juist. Fair Huur verwacht hiermee de hoeveelheid betaalbare huurwoningen die onderdeel uitmaken van de totale woningvoorraad met de hoeveelheid *beschikbare* betaalbare huurwoningen. Daaraan bestaat nog steeds een tekort. Om die reden bestaat nog steeds de noodzaak om maatregelen met betrekking tot de woonruimteverdeling, huurprijzen en huurbescherming te handhaven.
- 9.36 Anders dan Fair Huur onder 242 van de memorie van grieven stelt, is er geen sprake van dat de Nederlandse overheid een verwachting zou hebben gewekt op een redelijk rendement. De Staat verwijst hiertoe naar hoofdstuk 8 van deze memorie.
- 9.37 Het Nederlandse stelsel van huur(prijzen)recht is al met al niet vergelijkbaar met het Poolse stelsel en gaat evenmin verder.

Vergelijking met Slowakije

- 9.38 Onder 244 e.v. van haar memorie van grieven maakt Fair Huur een vergelijking met de situatie in Slowakije die naar het oordeel van de Staat evenmin opgaat. Ook hier geldt de algemene opmerking dat het Nederlandse stelsel als geheel moet worden beschouwd binnen de Nederlandse context en niet één op één met de situatie in Slowakije (of een ander land) kan worden vergeleken. Los daarvan, is het stelsel in Slowakije – zoals dat in de zaak Bittó e.a. tegen Slowakije (EHRM 28 januari 2014, no. 30255/09) aan de orde was – niet vergelijkbaar met het Nederlandse.
- 9.39 Fair Huur vergeet allereerst te melden dat de huurovereenkomsten in Slowakije niet vrijwillig tot stand waren gekomen, maar het gevolg waren van het afnemen van woningen in het communistisch tijdperk en het omzetten van de destijds verleende gebruiksrechten in gereguleerde huurovereenkomsten. Het beleid en de wetgeving van de Slowaakse overheid waren erop gericht om onrecht uit het verleden (“past wrongs”) recht te zetten. Dit is een bepaald andere achtergrond dan de Nederlandse.
- 9.40 Slowakije kent, althans kende, wettelijk gereguleerde huurprijzen (zie punt 245 memorie van grieven). Ten aanzien van de betekenis van de hoogte van de huurprijs is allereerst van belang dat dit slechts een factor is in de afweging ten aanzien van de fair balance. In die gevallen waarin het EHRM tot de conclusie kwam dat geen fair balance was bereikt, was dit mede vanwege een *extreem lage* huurprijs, maar ook omdat de woningen lange tijd waren gevorderd en daarnaast andere beperkingen op de rechten van de verhuurder golden.

Zie:

EHRM 28 januari 2014, no. 30255/09, EHRC 2014, 83, Bittó tegen Slowakije, par. 100:

“In the cases of Edwards (cited above, § 78) and Ghigo v. Malta (no. 31122/05, § 69, 26 September 2006), the Court found that a disproportionate and excessive burden had been imposed on the applicants who had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to other individuals. In reaching that conclusion, the Court had regard, in particular, to the extremely low amount of rent, due to the fact that the applicants’ premises had been requisitioned for more than two and three decades respectively and a number of restrictions of the landlords’ rights.”

(onderstr. adv.)

- 9.41 In de zaak Bittó waren door de klagers deskundigenrapporten in het geding gebracht, waaruit bleek dat de huur ver onder het marktniveau lag en bovendien slechts een deel van de kostprijs dekte (zie m.n. par. 23-24 van het arrest). Weliswaar werd dit door de lidstaat betwist, maar blijktens par. 112 bedroeg de huurprijs ergens tussen de 14 en 19% van de marktprijs (volgens de klagers) dan wel 20 à 26% (volgens de

regering). Het EHRM achtte deze huurprijs dermate laag dat het er niet van overtuigd was dat de belangen van de verhuurders voldoende in acht waren genomen (par. 113 "such low returns"). Daarbij is het interessant om te zien dat het EHRM het behalen van winst hierbij niet als een recht, maar als een in aanmerking te nemen belang formuleert:

"(...) The Court is not convinced that the interests of the applicants, including their entitlement to derive profit from their property" (see Hutten-Czapska, cited above, § 239; Ghigo, cited above, § 66; and also paragraphs 46, 55 and 99 above), have been met by restricting the owners to such low returns. (...)"
(onderstr. adv.)

Zoals volgt uit par. 115 e.v. was de lage huurprijs overigens niet het enige element dat het EHRM tot de conclusie leidde dat sprake was van een schending van artikel 1 EP EVRM.

- 9.42 Ten aanzien van de bescherming van de huurder (waarover punt 246 memorie van grieven) geldt dat uit het arrest inzake Bittó e.a. volgt dat de verhuurder van een flat die voor onbepaalde tijd werd verhuurd de eigendom daarvan alleen aan de huurder kon overdragen (par. 41) en opzegging van de huurovereenkomst in gevallen waarin de huurder aan "material hardship" zou worden blootgesteld, alleen tot ontruiming leidt indien andere woonruimte beschikbaar wordt gesteld door de gemeente (par. 13 en 51). Zoals hiervoor al werd opgemerkt, kan in Nederland bij wanbetaling voortvarend worden opgetreden en naast betaling ontruiming worden gevorderd, waarbij het beschikbaar zijn van andere woonruimte geen voorwaarde is.
- 9.43 Ten aanzien van het overheidsbeleid geldt eveneens dat de situatie in Nederland niet vergelijkbaar is met de situatie in Slowakije. In Nederland is sprake van een algehele schaarste aan beschikbare sociale huurwoningen. De zorg voor de sociale woningvoorraad wordt niet afgewenteld op een kleine groep particuliere verhuurders, maar primair gedragen door de woningcorporaties. De omvang van de woningvoorraad wordt beïnvloed door een complex geheel aan factoren en is onderwerp van een al even complex geheel aan wet- en regelgeving. Daarbij is geen sprake van een als onrechtvaardig ervaren erfenis uit het verleden die rechtgezet moet worden, zoals in Slowakije het geval was. Het overheidsbeleid is ook niet, zoals in Slowakije, gericht op het introduceren van vrije markthuren voor de private sector. Het prijsniveau wordt in Nederland bepaald door de kwaliteit van de woning. De mogelijkheid om die huurprijs te kunnen betalen wordt voorts van overheidswege ondersteund door onder meer de huurtoeslag (vergelijk par. 82 van het Bittó-arrest). Anders dan in Slowakije heeft de Nederlandse overheid niet toegezegd dat het huidige stelsel zou worden afgeschaft ten behoeve van vrije marktwerking (vergelijk par. 109 van het Bittó-arrest). Van de in punt 248 van de memorie van grieven genoemde concrete verwachtingen kan om die reden evenmin sprake zijn.

- 9.44 In punt 249 van haar memorie van grieven gaat Fair Huur opnieuw in op het probleem van de "scheefhuurders". Ten aanzien hiervan verwijst de Staat naar hoofdstuk 8 van deze memorie van antwoord. Daar is uiteen gezet dat de regering in het woonbeleid een veelheid aan belangen heeft mee te nemen. Daarbij moet voorts bedacht worden dat een aanpassing van regelgeving op één punt, gevolgen heeft op andere punten, en dat een bestaand systeem niet zomaar kan worden aangepast. De overheid heeft daarbij, in het bijzonder op het terrein van huisvesting, een *margin of appreciation*. Dat Fair Huur een andere aanpak vanwege "scheefwonen" voorstaat, kan zo zijn, maar maakt niet dat de door de overheid gemaakte keuzes en afwegingen de hem toekomende *margin of appreciation* te buiten zouden gaan.
- 9.45 Gezien het voorgaande gaat een één op één vergelijking van de situatie in Nederland met die in Polen en Slowakije niet op. Hooguit kan worden gesteld dat zich problemen voordoen die vergelijkbaar zijn, maar de context waarbinnen deze spelen, de wet- en regelgeving die van toepassing is en de effecten die daarvan uitgaan zijn dit niet.
- 9.46 Op al het voorgaande stuit ook grief 19 af.

10 Reactie op grieven 22 t/m 24

- 10.1 De grieven 22 t/m 24 komen op tegen rov. 4.31 en 4.40 van het bestreden vonnis, waarin de rechtbank, kort samengevat, heeft overwogen dat aan verhuurders voldoende mogelijkheden ter beschikking staan om huurovereenkomsten te beëindigen, dan wel om anderszins in rechte voor zijn belangen op te komen.
- 10.2 Voor zover Fair Huur er blijkens punt 264 memorie van grieven vanuit gaat dat een rechtsmiddel er (steeds) toe moet leiden dat de verhuurder in het gelijk wordt gesteld om effectief te zijn, is dit ten onrechte.
- 10.3 Waar het (wel) om gaat, is dat het Nederlandse huur(prijzen)recht verschillende mogelijkheden kent om in te grijpen of tot correctie over te gaan, indien de belangen van verhuurders dit vereisen.
- 10.4 Het is juist dat het uitgangspunt van het Nederlandse huurprijzenrecht is dat de huurprijs van niet-geliberaliseerde woonruimte wordt bepaald op basis van de kwaliteit van de woning, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW), het Besluit Huurprijzen Woonruimte (BHW) en de Uitvoeringsregeling Huurprijzen Woonruimte (URHW). Eveneens is juist dat verhuurders (en huurders) zich in eerste instantie tot de Huurcommissie en vervolgens tot de kantonrechter dienen te wenden om de huurprijs vast te stellen (zie artikel 7:262 BW) en dat de daarbij beide het woningwaarderingstelsel tot uitgangspunt nemen. Hieruit volgt inderdaad dat de vraag of de exploitatie verliesgevend is of de

verhuurder meer winst zou willen maken, niet relevant zijn voor de bepaling van de maximaal redelijke huurprijs of de verhoging daarvan. Anders dan Fair Huur stelt, hoeft daarbij het "recht op een decent profit" daarbij niet leidend te zijn, omdat dit recht als zodanig niet bestaat. Hetzelfde geldt voor het rekening houden met verliezen, omdat het enkele feit dat de verhuurder een verliesgevende exploitatie voert, op zichzelf niet onaanvaardbaar is, ook niet onder artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

NB: Ook bij de toepassing van het puntenstelsel vinden correcties in het voordeel van de verhuurder plaats. Zie punt 4.6.47 conclusie van antwoord en de daar genoemde voorbeelden.

- 10.5 Het voorgaande laat onverlet dat verhuurders zowel in de procedure voor de huurcommissie als voor de kantonrechter kunnen aanvoeren dat (onverkorte) toepassing van het puntenstelsel in hun geval in strijd komt met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Voorts kunnen verhuurders die zich geconfronteerd zien met een verliesgevende exploitatie zich tot de rechter wenden om op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval te vorderen dat de gevolgen van het huurprijzenstelsel worden gemitigeerd. Zoals het gerechtshof Amsterdam meerdere malen heeft overwogen, kan daartoe aanleiding bestaan indien het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn om onverkort toepassing te geven aan de wet.

Zie:

Gerechtshof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015, 18, waarin het gerechtshof zijn rechtspraak samenvat in rov. 3.2.1-3.2.2:

"In eerdere arresten, waaronder dat van 24 april 2012 (ECLI:NL:GHAMS:2012:BW3682) [WR 2012/88, red.] en dat van 19 februari 2013 (ECLI:NL:GHAMS:2013:BZ3784) [WR 2013/138, red.], waarin naar dat van 24 april 2012 is verwezen, heeft dit hof, samengevat, als volgt overwogen. Het recht van eenieder op het ongestoord genot van zijn eigendom laat onverlet dat eigendom door de overheid in het algemeen belang mag worden gereguleerd, bijvoorbeeld door het treffen van huurbeschermings- en huurprijzmaatregelen. Hierbij geldt als voorwaarde dat de inmenging van de overheid bij wet is voorzien, niet in strijd komt met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod van willekeur, een gerechtvaardigd algemeen belang dient, proportioneel is en geen onevenredige last legt op de betrokkene. De Staat heeft een ruime bevoegdheid om te bepalen wat in het algemeen belang is en een ruime vrijheid om beperkingen te stellen aan de uit artikel 1 EP voortvloeiende eigendomsbescherming. Het enkele feit dat als gevolg van de geldende regelgeving een verhuurder geen redelijk rendement kan genereren, brengt nog niet mee dat artikel 1 EP is geschonden. Beslissend is of een redelijke balans bestaat tussen enerzijds de belangen van de eigenaar van de woning, waaronder het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Een enkele disbalans brengt nog geen schending mee. Voorts levert de omstandigheid dat als gevolg van het gekozen overgangsrecht voor nieuwe huurovereenkomsten andere

huurprijsregels gelden dan voor bestaande huurovereenkomsten, in verband met de eisen van rechtszekerheid en de gerechtvaardigde belangen van bestaande huurders geen schending op van het discriminatieverbod. Ten slotte is van belang dat de uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) over schending van artikel 1 EP in huurzaken alle zijn gedaan in procedures van particulieren tegen een staat. In een concrete privaatrechtelijke verhouding tussen twee particulieren is de doorwerking van artikel 1 EP meer indirect. Als de gebleken inperkingen op het recht van eigendom bij wet zijn voorzien en in het algemeen belang zijn, maar een verhuurder daardoor disproportioneel wordt getroffen, bieden de artikelen 6:248 BW en 6:258 BW daarvoor de remedie, die afdoende is.

3.2.2 In zijn arresten van 4 april 2014 (ECLI:NL:HR:2014:826 en 827) heeft de Hoge Raad, onder verwijzing naar de overwegingen van het EHRM in zijn arrest van 2 juli 2013, nr. 27126/11, geoordeeld dat dit hof met de hiervoor samengevatte overwegingen de juiste maatstaf heeft aangelegd. Het hof blijft dan ook daarbij."

- 10.6 Gelet op het feit dat het in die gevallen de verhuurder is die vraagt om de wet buiten toepassing te laten, ligt het daarbij op zijn weg om te stellen en te bewijzen dat de rechter corrigerend dient op te treden. Hij zal immers in zijn concrete geval moeten aantonen dat sprake is van een buitensporige individuele last, waarbij het niet om een momentopname gaat, maar om het effect van de gewraakte maatregel over de gehele periode dat deze op de woning van toepassing is.

Zie:

- EHRM 19 juni 2006, EHRC 2006, 105, Hutten-Czapska tegen Polen, par. 225:

"(...) 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."

(onderstr. adv.)

- 10.7 Daarbij zal de verhuurder zijn beroep met voldoende concrete gegevens moeten onderbouwen.

Zie EHRM 2 juli 2013, NJ 2014, 425, m.nt. Huydecoper, par. 38:

"In the cases at hand, the Court observes that it has not been shown that the first and third applicants — who rely only on general data to substantiate their claims — do not receive a decent profit from their rental income. What is clear is that these applicants receive levels of rent well above the level of property tax chargeable on the flats, contrary to the situation in Lindheim and Others v. Norway (nos. 13221/08 and 2139/10, § 129, 12 June 2012).

Also, there is no indication that the rental income does not cover the necessary maintenance costs and taxes as in *Hutten-Czapska* (cited above). There are also no other indications that the first and third applicants have had to bear a disproportionate and excessive burden."

Zie voorts:

- Conclusie A-G voor HR 4 april 2014, NJ 2014, 426, m.nt. Huydecoper, onder 5.20 e.v.

- 10.8 Dat de Nederlandse rechter onredelijk hoge eisen aan het bewijs stelt, wordt door Fair Huur niet onderbouwd en is, gezien het voorgaande, ook niet op voorhand aannemelijk. Wel kan worden vastgesteld dat verhuurders in de tot nu toe gevoerde procedures ofwel onvoldoende bewijs van hun stellingen hebben geleverd ofwel dit bewijs niet tot de conclusie leidde dat sprake was van een structurele wanverhouding die ingrijpen zou rechtvaardigen.

Zie bijvoorbeeld:

- Gerechtshof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015, 18, rov. 3.7.3

"Resumerend kan worden vastgesteld dat het langjarig gemiddelde van het resultaat zich rond het nulpunt beweegt, soms iets eronder, met name de latere jaren iets erboven, maar nooit veel. Een redelijke winst kan dit resultaat hoe dan ook niet worden genoemd. Van een structurele wanverhouding tussen de inkomsten en de lasten kan echter ook niet worden gesproken."

NB: In het arrest van 30 augustus 2011, WR 2012, 27 oordeelde het gerechtshof Amsterdam dat sprake was van een structurele wanverhouding in de kosten en opbrengsten van de huurexploitatie en werd op grond van dringend eigen gebruik tot huurbeëindiging overgegaan.

- 10.9 Alhoewel de Nederlandse rechtspraak (terecht) terughoudend is, kan niet worden gesteld dat de exceptie van de redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 en 6:258 BW) geen soelaas zou kunnen bieden, omdat de wetgever onredelijke uitkomsten heeft voorgeschreven (aldus punt 270 memorie van grieven). Uit de rechtspraak blijkt immers van de bereidheid om van dwingend recht af te wijken indien sprake is van een structurele wanverhouding tussen de inkomsten en lasten. Dat die structurele wanverhouding dan wel door de verhuurder moet worden onderbouwd, doet hieraan niet af.
- 10.10 Anders dan Fair Huur onder 271 van de memorie van grieven stelt, is het betoog van de Staat niet tegenstrijdig. Waar het recht op een decent profit onder artikel 1 Eerste Protocol EVRM niet bestaat, maar slechts een van de belangen is die moeten worden gewogen, heeft daarvan ook in een procedure over de huurprijs of huurbeëindiging niet te worden uitgegaan.

10.11 Daarmee komt de Staat aan het gestelde onder 269 van de memorie van grieven. De Staat heeft in punt 4.6.9 t/m 4.6.12 van zijn conclusie van antwoord toegelicht dat verhuurders in Nederland niet steeds en onder alle omstandigheden gehouden zijn om gebreken te herstellen. Artikel 7:206 lid 1 BW bepaalt dat de verplichting om gebreken te verhelpen niet geldt indien dit onmogelijk is of uitgaven vergt die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. Onder meer een wanverhouding tussen de kosten van herstel en de waarde van de zaak kunnen hierbij meewegen, evenals de overige omstandigheden van het geval. Bij het laatste kan onder meer gedacht worden aan de omvang en aard van de te verkrijgen genotsvermeerdering en het belang daarvan voor de huurder, de resterende duur van de huurovereenkomst en de bestemming van de zaak na afloop daarvan.

Zie punt 4.6.10 conclusie van antwoord. Zie voorts punt 8.32-8.33 conclusie van antwoord.

10.12 Uit het voorgaande volgt al dat het niet noodzakelijkerwijs hoeft te gaan om onderhoud waarzonder het gehuurde teniet gaat, zoals Fair Huur blijkt punt 269 van de memorie van grieven veronderstelt. Het kan bijvoorbeeld ook gaan om herstel dat dermate kostbaar is dat dit niet opweegt tegen het daarmee gemoeid gaande genot van de huurder. In die gevallen zullen de kosten niet in verhouding staan tot dit genot. Dit staat los van de afweging die de verhuurder zal moeten maken tussen enerzijds de kosten van herstel en anderzijds het behoud en de waardeontwikkeling van zijn onroerende zaak. Dit doet er evenwel niet aan af dat ook van artikel 7:206 BW onder omstandigheden een mitigerend effect kan uitgaan.

10.13 Voorts wijst de Staat erop dat het huurrechtstelsel in zijn geheel dient te worden beschouwd. De Staat heeft dit stelsel in punt 4.6.1 e.v. conclusie van antwoord besproken en verwijst daarnaar. In het bijzonder wijst de Staat erop dat dit stelsel ook recht doet aan de belangen van de verhuurder. In dit verband wijst de Staat onder meer op het feit dat:

- ook de huurder onderhoudsverplichtingen heeft (4.6.13 en 4.6.14 conclusie van antwoord);
- de aanspraken van de huurder op vermindering van de huurprijs vervallen na zes maanden vanaf het moment waarop de verhuurder hiervan in kennis is gesteld (artikel 7:257 lid 1 BW, zie punt 4.6.14 conclusie van antwoord);
- de huurovereenkomst buitengerechtelijke kan worden ontbonden indien herstel het gehuurde niet mogelijk is en het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk is geworden (4.6.15 conclusie van antwoord);

- de verhuurder in het kader van een renovatie een redelijk voorstel aan de huurder kan doen dat tevens een huurprijsverhoging inhoudt (4.6.19 conclusie van antwoord).

- 10.14 Ten slotte verdient ook in dit verband opmerking dat Fair Huur er op geen enkele wijze in slaagt om aan te tonen dat in Nederland sprake is van een stelsel waarin verhuurders structureel verlies lijden op de exploitatie van sociale huurwoningen. De bekende (gepubliceerde) rechtspraak bevestigt dit beeld. Dit betekent niet dat de hier te lande geboden rechtsbescherming tekort schiet, maar slechts dat het door Fair Huur gestelde probleem zich in de praktijk niet voordoet, althans niet op de structurele schaal waarop dit volgens Fair Huur het geval zou zijn.
- 10.15 Indien het gehele Nederlandse stelsel van huur(prijzen)recht wordt gezien, inclusief de mogelijkheid van correctie indien de omstandigheden van het geval daar werkelijk en aantoonbaar om vragen, kan al met al niet worden geoordeeld dat dit stelsel in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Hierop stuiten de grieven 22 t/m 24 af.

11 Geen strijd met het discriminatieverbod (reactie op grief 25 en grief 38 en reactie op grief 26)

Nieuwe en reeds bestaande huurovereenkomsten (reactie op grief 25 en grief 38)

- 11.1 Fair Huur voert voorts aan dat het verbod op discriminatie dat is vastgelegd in artikel 14 EVRM, artikel 1 Twaalfde Protocol EVRM en artikel 26 IVBPR zou zijn geschonden. Die schending zou er in de eerste plaats uit bestaan dat de mogelijkheden in de Nederlandse huurwetgeving om een huurprijs in een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder overeen te komen, groter zijn dan de mogelijkheden om een huurprijs in een reeds gesloten huurovereenkomst aan te passen. Volgens Fair Huur leidt dit tot een ongerechtvaardigd verschil tussen verhuurders. Een verhuurder met een lang zittende huurder zou meer beperkt worden in zijn mogelijkheden om de huur te verhogen dan een verhuurder met snel wisselende en/of nieuwe huurders. De ene verhuurder zou daarmee voor vergelijkbare woonruimte meer huur kunnen vragen dan de andere verhuurder. Dit vormt volgens Fair Huur een onrechtmatige vorm van discriminatie.
- 11.2 Dit betoog gaat om meerdere redenen niet op.
- 11.3 In de eerste plaats is er geen sprake van een verschil in behandeling tussen verhuurders. Voor alle verhuurders geldt dezelfde huurwetgeving. Die huurwetgeving houdt onder meer in dat de mogelijkheden om de huurprijs aan te passen beperkter zijn ten aanzien van bestaande overeenkomsten dan ten aanzien van nog te sluiten overeenkomsten. Dat geldt echter voor alle verhuurders. Tussen verhuurders bestaat

in dat opzicht dus geen verschil, laat staan dat van onrechtmatige discriminatie sprake zou zijn.

- 11.4 In de tweede plaats is het belang dat in de wetgeving wordt gehecht aan de omstandigheid of sprake is van een reeds gesloten overeenkomst of een nog te sluiten overeenkomst op goede gronden is gebaseerd. Het belang van de rechtszekerheid en het belang van bescherming van de huurder brengen met zich dat het rechtmatig is om in het geval van een reeds gesloten overeenkomst, met de daarin tussen partijen overeengekomen huurprijs, de mogelijkheden om die huurprijs eenzijdig door de verhuurder te laten verhogen te beperken. Het belang van de rechtszekerheid speelt niet bij nieuwe overeenkomsten die tussen een verhuurder en een nieuwe huurder kunnen worden aangegaan. De bezwaren die ten aanzien van een tussentijdse verhoging van de huurprijs in een reeds bestaande relatie bestaan, doen zich daar niet voor. Dat maakt de keuze van de wetgever om de verhuurder meer ruimte te laten om in het kader van nieuwe contracten de huurprijs te bepalen dan bij reeds bestaande contracten, bepaald rechtmatig. Tot een ongerechtvaardigd onderscheid tussen een verhuurder met een langzittende huurder en een verhuurder met een nieuwe huurder leidt dat niet. Reeds gesloten overeenkomsten en nieuwe overeenkomsten zijn geen gelijke gevallen.
- 11.5 Daar komt nog bij dat het verbod op discriminatie zich richt op het bestrijden van een ongerechtvaardigd onderscheid op elke grond, waarbij in de eerste plaats wordt gedacht aan gronden als geslacht, ras, taal, geloof, politieke overtuiging, nationaliteit, afkomst, eigendom of status. Dat is (te) ver verwijderd van een door de wet gemaakt onderscheid tussen reeds gesloten en nieuwe overeenkomsten.
- 11.6 Voor punt 281 van de memorie van grieven en de daar betrokken stelling over woningen boven de liberalisatiegrens geldt hetzelfde.
- 11.7 Het EHRM heeft in de zaak Nobel dan ook geoordeeld dat in een geval als dit geen sprake is van strijd met artikel 14 EVRM.

Zie: de bespreking van dit arrest in hoofdstuk 3 van deze memorie.

Zie voorts: randnummer 8.36 e.v. van de conclusie van antwoord, waar op de zogenaamde "huurveteranen" en achterlopende huren is ingegaan.

Commerciële verhuurders en woningcorporaties (reactie op grief 26)

- 11.8 Fair Huur voert als grief 26 aan dat de rechtbank ten onrechte niet zou hebben vastgesteld dat er sprake is van discriminatie tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties. Woningcorporaties zouden grote voordelen (staatssteun) genieten

en particuliere verhuurders niet, terwijl het Nederlandse sociale huurstelsel wel voor alle verhuurders van sociale huurwoningen geldt.

- 11.9 Fair Huur gaat er ten onrechte aan voorbij dat zij dit punt in eerste aanleg niet heeft aangevoerd. Het spreekt dus ook voor zich dat de rechtbank hier niet op is ingegaan.
- 11.10 De grief van Fair Huur gaat voorts niet op.
- 11.11 De Nederlandse wetgever heeft er voor gekozen om niet uitsluitend woningcorporaties, maar ook commerciële verhuurders een rol te laten vervullen op het terrein van sociale huisvesting. Alle woningen die op basis van de aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens vallen, vallen daarom binnen het sociale huurstelsel.
- 11.12 Fair Huur gaat er echter aan voorbij dat tegenover de voordelen van woningcorporaties – borging van lening bij het Waarborgfonds Sociale Woningen, zo nodig saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting – staat dat woningcorporaties uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam mogen zijn, gehouden zijn hun vermogen uitsluitend voor de volkshuisvesting te bestemmen en de hen opgedragen taken van algemeen economisch belang – kort gezegd: opgaven op het terrein van de volkshuisvesting – te volbrengen. Commerciële verhuurders hebben deze voordelen van borging door het WSW niet, maar evenmin de daarbij behorende opdrachten. Zo hoeven zij bijvoorbeeld ook de saneringssteun aan Vestia niet op te brengen, die de woningcorporaties gezamenlijk geheel moeten betalen.

Fair Huur gaat er in punt 285 met een enkele verwijzing naar de bruteringsoperatie (“eenmalige grootschalige afkoop van subsidies”) voorts aan voorbij dat subsidies niet zomaar worden verleend, maar dat de subsidieontvanger gehouden is de daarbij behorende prestatie te vervullen.

- 11.13 Van strijd met het discriminatiebeginsel is dus geen sprake.

De Staat wijst er voorts voor de volledigheid op dat de Europese Commissie het Nederlandse volkshuisvestelijk bestel heeft beoordeeld, en vastgesteld dat in dat bestel jegens de woningcorporaties sprake is van bestaande en geoorloofde staatssteun, waarbij belang is gehecht aan de dienstige maatregelen die Nederland ter aanpassing van dat bestel heeft toegezegd.

Zie: beschikking van de Europese Commissie, (Nederlandse vertaling) voor de volledigheid toegevoegd als **productie 9 bij deze memorie**.

Zie voorts: Hof Den Haag 3 maart 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:404, waar door uw Hof in reactie op stellingen van andere commerciële verhuurders is geoordeeld dat – kort gezegd – in het volkshuisvestelijk bestel geen sprake is

van ongeoorloofde staatssteun. De beschikking van de Commissie is in dat arrest betrokken.

12 Grief 30 (prejudiciële vragen)

12.1 In grief 30 stelt Fair Huur dat de rechtbank ten onrechte de door haar voorgestelde prejudiciële vragen niet aan de Hoge Raad heeft voorgelegd. In de toelichting op deze grief wordt slechts gesteld dat uit het vorenstaande voortvloeit dat aan alle vereisten van artikel 392 Rv is voldaan. In het "vorenstaande" wordt evenwel nergens toegelicht waarom aan de eisen van artikel 392 Rv is voldaan. Reeds daarom dient deze grief te worden verworpen. Voor zover nodig, voegt de Staat hieraan het volgende toe.

12.2 Het voorleggen van een prejudiciële vraag is een aan de rechter toekomende bevoegdheid en geen verplichting. Het is aan de rechter om te beslissen of hij van deze bevoegdheid gebruik wil maken en hij hoeft zijn beslissing niet nader te motiveren.

Zie:

- MvT, TK 2010-2011, 32 612, nr. 3, p. 13-14:

"De rechter kan ingevolge het eerste lid ambtshalve of op verzoek van een partij de Hoge Raad vragen om een prejudiciële vraag te beantwoorden. Het staat de rechter derhalve vrij om al dan niet een prejudiciële vraag te stellen. Hij kan zo'n vraag stellen zonder dat een partij daarom heeft gevraagd. Anderzijds staat het hem ook vrij om een verzoek van een partij om een prejudiciële vraag te stellen niet in te willigen. De beslissing om geen vraag te stellen behoeft de rechter niet te motiveren."

12.3 Gelet op het feit dat het gerechtshof opnieuw kan besluiten om al dan niet een prejudiciële vraag aan de Hoge Raad voor te leggen, heeft Fair Huur bij de grief ook geen belang. Los daarvan, bestaat op inhoudelijke gronden geen aanleiding om een prejudiciële vraag aan de Hoge Raad voor te leggen.

12.4 De kernvraag in deze zaak is of het Nederlandse huurstelsel in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM en spitst zich vooral toe op de vraag of een fair balance is bereikt. Deze vraag kan niet in abstracto worden beantwoord, maar vergt een beoordeling op basis van de individuele merites van de concrete zaak. Deze beoordeling is derhalve in hoge mate van feitelijke aard. Het gaat daarmee niet om een rechtsvraag, maar om een beoordeling van waar de feiten gezien het recht toe leiden. Over de toetsingsmaatstaf - het recht - bestaat geen onduidelijkheid. In de jurisprudentie van het EHRM wordt de wijze waarop dient te worden getoetst eenduidig en schematisch in kaart gebracht. Deze toetsingsmaatstaf wordt door de Nederlandse rechter ook toegepast. De Hoge Raad heeft hierover ook reeds geoordeeld.

Zie:

- Hoge Raad 4 april 2014, NJ 2014, 426, m.nt. Huydecoper, rov. 3.4.2 t/m 3.6:

"3.4.1 Bij de beoordeling van deze klachten kan worden vooropgesteld dat het EHRM in zijn arrest van 2 juli 2013, nr. 27126/11 (Nobel c.s./Nederland), samengevat, het volgende heeft beslist. Hierbij verdient opmerking dat deze uitspraak is gewezen naar aanleiding van de hiervoor in 3.1 (v) genoemde uitspraak van de huurcommissie.

3.4.2 Art. 1 EP bevat een drietal regels. De eerste regel, vervat in de eerste volzin van de eerste paragraaf, is van een algemeen karakter en geeft eenieder het recht op een ongestoord genot van zijn eigendom. De tweede regel, vervat in de tweede volzin van de eerste paragraaf, verbindt voorwaarden aan het kunnen ontnemen van eigendom en de derde regel, vervat in de tweede paragraaf, onderkent dat een Staat de bevoegdheid heeft die wetten toe te passen die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren, in overeenstemming (voor zover hier van belang) met het algemeen belang. De tweede en de derde regel dienen te worden uitgelegd in overeenstemming met het algemene principe dat is verwoord in de eerste regel. (punt 30)

3.4.3 Het EHRM aanvaardt dat de in het geding zijnde wettelijke regelingen meebrengen dat sprake is van een inperking van het ongestoord eigendomsrecht van Nobel, maar dat Nobel eigenaar van de woning is en blijft, dat hij vrij is om zijn bezit te vervreemden en dat hij huur blijft ontvangen. De zaak zal dus verder moeten worden onderzocht met toepassing van de tweede paragraaf van art. 1 EP. (punt 31 en 32) Daartoe is van belang of de inperking berust op een wet die voldoende toegankelijk, precies en voorspelbaar in zijn toepassing dient te zijn (punt 33). Een maatregel ter regulering van eigendom kan alleen gerechtvaardigd zijn wanneer sprake is van 'overeenstemming met het algemeen belang'. De nationale autoriteiten zijn in dit verband beter in staat om te bepalen of een sprake is van een 'algemeen' of 'publiek' belang dan de internationale rechter en het begrip 'algemeen' of 'publiek' belang is noodzakelijkerwijs een brede notie. In het bijzonder bij huisvesting, waar het gaat om complexe sociale, economische en politieke kwesties, is de beoordelingsvrijheid van de wetgever ruim en is het vaste rechtspraak dat het EHRM de door de nationale wetgever te maken beoordeling respecteert, tenzij die beoordeling evident zonder redelijke basis is. (punt 34) Dat de onderhavige inperking op een (deugdelijke) wet berust, is niet in geschil en dient daarom te worden aangenomen. Voorts is sprake van een gerechtvaardigde sociaal-politieke doelstelling, namelijk de bescherming van huurders. (punt 35)

3.4.4 Een inperking van eigendomsrechten moet voorts in overeenstemming zijn met het proportionaliteitsvereiste. Er dient sprake te zijn van een 'fair balance' tussen het algemeen belang en het belang van de bescherming van grondrechten van individuen. Die 'fair balance' is niet aanwezig indien de betrokken persoon een individuele onevenredige last heeft te dragen. (punt 36)

3.4.5 In het onderhavige geval heeft het EHRM vastgesteld dat niet kan worden aangenomen dat Nobel — die slechts algemene gegevens verstrekke ter ondersteuning van zijn stellingen — geen redelijk rendement ('decent profit') zou genieten van zijn huurinkomsten. Die inkomsten behelzen immers aanzienlijk meer dan de onroerendezaakbelasting. Voorts is er geen aanwijzing dat de huurinkomsten niet voldoende zijn voor de noodzakelijke onderhoudskosten. Tevens zijn er geen andere aanwijzingen dat Nobel een disproportionele en onevenredige last heeft te dragen. (punt 37)

3.4.6 In het licht van de ruime beoordelingsvrijheid voor de Staat bij het uitvaardigen van wetgeving ter zake van huisvestingsproblemen, moet worden aangenomen dat de regulering van het gebruik van eigendom in de omstandigheden van dit geval gerechtvaardigd is als bedoeld in art. 1 EP. Daarom zijn de klachten van Nobel evident ongegrond. (punt 40) Het beroep van Nobel is door het EHRM niet-ontvankelijk verklaard.

3.5 Het EHRM heeft het in de zaak van Nobel gehanteerde toetsingskader, zoals hiervoor in 3.4.2-3.4.6 samengevat beschreven, op hoofdlijnen herhaald in EHRM 28 januari 2014, nr. 30255/09 (Bittó e.a./Slowakije), punt 95.

3.6 Uit deze uitspraken volgt dat de klachten van de onderdelen 1-4 falen voor zover zij strekken ten betoge dat het hof met zijn oordelen over art. 1 EP blijkt heeft gegeven van een onjuiste rechtsopvatting. Het hof heeft in rov. 3.26-3.41 en in rov. 3.51-3.52 hetzelfde toetsingskader gehanteerd als het EHRM en aldus de juiste maatstaven aangelegd. Het oordeel van het hof dat hetgeen Nobel ter onderbouwing van zijn stellingen heeft aangevoerd, onvoldoende is om te kunnen concluderen dat hij door de wettelijke regulering van de huurprijzen disproportioneel wordt getroffen, is voorts niet onbegrijpelijk en niet onvoldoende gemotiveerd."

- 12.5 De Nederlandse rechtspraak vertoont geen divergentie. Dat geldt overigens zowel voor de wijze van toetsing als voor de uitkomst daarvan. Deze is steeds eenduidig dat strijdigheid met artikel 1 Eerste Protocol EVRM in het algemeen niet aan de orde is (zie ook HR 29 oktober 2010, BNB 2011, 51) en dat het aankomt op de vraag of in het concrete geval sprake is van een excessieve individuele last. Voor zover al sprake is van een rechtsvraag, is deze met het arrest van 4 april 2014 reeds gegeven en is een antwoord van de Hoge Raad op deze vragen ook overigens niet nodig om op de eis te kunnen beslissen zoals artikel 392 lid 1 vereist. Het gerechtshof kan immers aan de hand van de reeds bekende criteria beoordelen of in dit geval sprake is van een excessieve individuele last.
- 12.6 In het voorstel van Nobel komt de zojuist aangeduide kernvraag (zelfs) niet aan de orde, maar wordt voorondersteld dat sprake is van gehele of gedeeltelijke strijd van het Nederlandse huurstelsel met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. De vragen beperken zich vervolgens tot, kort gezegd, de beoordeling van de schade. De Hoge Raad zou

aldus worden opgezaald met prejudiciële vragen waarvan, althans in dit stadium van de procedure, hoogst twijfelachtig is of zij beantwoording behoeven ter beslechting van het geschil.

Vergelijk ook Hoge Raad 31 mei 2013, NJ 2013, 321, rov.

“3.4 Indien een van de hiervoor in 3.3 onder (a) of (b) genoemde verweren doel treft, is voor toewijzing van de vordering van Van der Geest geen plaats en is de vraag naar de verpandbaarheid van de assurantieportefeuilles niet meer ter zake dienende. De rechtbank heeft deze verweren evenwel nog niet behandeld, hetgeen meebrengt dat thans nog niet kan worden gezeqd dat een antwoord op de aan de Hoge Raad voorgelegde vraag nodig is om op de eis of het verzoek te beslissen, zoals art. 392 lid 1 Rv vereist.

3.5. De Hoge Raad zal daarom in dit stadium afzien van behandeling van de prejudiciële vraag, zodat de rechtbank de genoemde verweren kan beoordelen, waarna zij de vraag - die zich als zodanig wel leent voor beantwoording bij wijze van prejudiciële beslissing - zo nodig andermaal aan de Hoge Raad kan voorleggen.”
(onderstr. adv.)

- 12.7 Gelet op de schorsende werking die aan het stellen van de prejudiciële vragen is verbonden (zie artikel 392 lid 5 Rv), leidt dit er voorts toe dat beantwoording van de primaire vraag uitblijft. De Staat acht dit onwenselijk.
- 12.8 Aan het voorgaande moet worden toegevoegd dat het schadevergoedingsrecht – waarop de vragen zien – een vergaand uitgekristalliseerd rechtsgebied is. Het gaat derhalve om de toepassing van op zichzelf duidelijke regels op het concrete geval. De door Nobel voorgestelde vraagstelling identificeert ook niet op welk punt het recht thans niet duidelijk zou zijn en uitleg door de Hoge Raad behoeft. Naast het premature karakter van de vragen, pleit dat er evenzeer tegen om deze vragen nu reeds aan de Hoge Raad voor te leggen.
- 12.9 Al met al meent de Staat dat, nog daargelaten of aan de overige eisen van artikel 392 Rv wordt voldaan, geen sprake is van rechtsvragen die als prejudiciële vraag aan de Hoge Raad dienen te worden voorgelegd.

12.10 Hierop stuit grief 30 af.

13 Grieven 31 t/m 34

- 13.1 De grieven 31 t/m 34 komen op tegen het oordeel van de rechtbank ten aanzien van de door Fair Huur aan de Huisvestingswet ontleende argumenten. De toelichting op deze grieven vangt aan met een opsomming van stellingen die de Staat niet zou hebben betwist. De Staat zal hier niet punt voor punt op reageren, maar verwijst voor

zijn standpunt naar punt 4.7.1 t/m 4.7.13 en 12.15.1 t/m 12.15.5 van de conclusie van antwoord. Naar aanleiding van de grieven van Fair Huur merkt de Staat voorts het volgende op.

NB Met ingang van 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 (Stb. 2014, 248) in werking getreden. Dit leidt evenwel niet tot een wijziging in het door de Staat ingenomen standpunt. Bij de Huisvestingswet 2014 zal in het navolgende nog worden stilgestaan.

- 13.2 Van belang is dat het stelsel van huisvestingswetgeving en -regelgeving – evenals het geval is bij de huurbescherming en huurprijsbescherming – ver teruggaat in de tijd. Zo kende de Woonruimtetwet 1947 gemeentebesturen reeds de bevoegdheid toe om een vergunningstelsel voor de ingebruikname van woonruimte te hanteren (de woonruimtevergunning). Daarnaast kende deze wet de bevoegdheid tot het vorderen van woonruimte toe. Wie toetreedt tot de sociale woningmarkt weet derhalve dat sprake is van huisvestingswetgeving en – regelgeving.
- 13.3 De Huisvestingswet reguleert de verdeling van woonruimte alsmede, kort samengevat, de instandhouding van de woningvoorraad. Het doel van deze wet is te bewerkstelligen dat woningen met een door de wet gereguleerde huurprijs beschikbaar komen voor degenen die daarop zijn aangewezen.

Zie:

- Gerechtshof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015, 18, rov. 3.5.4:

“In zijn twee meergenoemde arresten heeft dit hof overwogen dat uit de stellingen van de verhuurders in die zaken niet volgde dat in algemene zin moet worden aangenomen dat het Nederlandse wettelijke stelsel leidt tot huurprijzen waarmee verhuurders (zwaar) verlies leiden op de exploitatie, zoals in Polen (waar de Hutten-Czapska-kwestie zich afspeelde) kennelijk wel het geval was. Ook uit de stellingen van Plantagehoek volgt dat niet. Derhalve kan niet worden aangenomen dat dat stelsel in algemene zin onverbindend is omdat het het eigendomsrecht op disproportionele wijze zou inperken, ook niet wanneer in het oordeel wordt betrokken dat verhuurders niet alleen niet volledig vrij zijn bij het bepalen van huurprijs, maar ook niet in de keuze van hun wederpartij. De huisvestingsbepalingen waarop Plantagehoek wijst zijn immers noodzakelijk om te bewerkstelligen dat de woningen met een door de wet gereguleerde huurprijs ook daadwerkelijk beschikbaar komen voor hen die daaraan (het meest) behoefte hebben.”
(onderstr. adv.)

- 13.4 Aan Fair Huur kan worden toegegeven dat de Huisvestingswet ertoe leidt dat verhuurders niet volledig vrij zijn in hun keuze van een huurder. Dit echter niet in de mate die Fair Huur stelt. Hierbij moet in de eerste plaats worden bedacht dat de woningen die in dit geschil aan de orde zijn, niet-geliberaliseerde huurwoningen zijn. Op grond van de wet- en regelgeving inzake de huurprijs geldt voor deze woningen

derhalve reeds voor welke prijs deze mogen worden verhuurd. De Huisvestingswet brengt daarin geen wijziging.

- 13.5 Voorts is van belang dat Fair Huur wel stelt, maar niet onderbouwt dat verhuurders vanwege de Huisvestingswet gedwongen zouden zijn om tot verhuur van woningen over te gaan, laat staan dat deze wet partijen ertoe dwingt om tot de markt voor de verhuur van sociale huurwoningen toe te treden. In dit verband heeft de Staat er in eerste aanleg op gewezen dat de – destijds geldende – Huisvestingswet weliswaar het instrument van de vordering bevatte, maar daarvan in de praktijk nagenoeg geen gebruik werd gemaakt. Om die reden kwam dit instrument in de Huisvestingswet 2014 niet terug.

Zie:

- MvT, TK 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 14 onder 1.5.2:

“Ook blijkt dat bepaalde instrumenten, zoals het vorderen, niet gebruikt worden.”

En op p. 33:

“Het vervallen in de Huisvestingswet 20.. van het instrumentarium voor het vorderen van leegstaande woonruimte draagt weinig bij aan een lastenvermindering, daar gemeenten in de praktijk nauwelijks gebruik maakten van deze mogelijkheid.”

- 13.6 De Staat heeft er tevens – door Fair Huur niet bestreden – op gewezen dat de gemeente Amsterdam (waarop Fair Huur vooral wijst) voor zover de Staat bekend van het vorderingsinstrument geen gebruik maakt. Het vrijwel ontbreken van rechtspraak over deze bevoegdheid duidt er eveneens op dat het instrument nauwelijks wordt gebruikt. De (ene) uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 april 2013 (zie rov. 4.29 van het bestreden vonnis) toont bovendien aan dat het instrument als uiterst middel wordt gezien.

Zie:

ABRvS 25 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ9019, rov. 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.”

- 13.7 Dat de rechtbank Fair Huur niet heeft gevolgd in haar stelling dat de Huisvestingswet leidt tot het (op grote schaal) vorderen van woningen, kan tegen deze achtergrond geen bevreemding wekken.

NB Wat de Staat niet heeft gesteld – en de rechtbank ook niet heeft geoordeeld – is dat de Huisvestingswet in de praktijk geen betekenis zou hebben (aldus ten onrechte punt 324 memorie van grieven).

- 13.8 Van belang is voorts dat de Huisvestingswet 2014 (waarvan de Staat in het vervolg bij de bespreking van deze grieven zal uitgaan) – evenals de daaraan voorafgaande wet – niet reeds in zijn algemeenheid de bevoegdheid geeft om regels te stellen voor de verdeling en instandhouding van woonruimte. Op grond van artikel 2 lid 1 Huisvestingswet 2014 maakt de gemeenteraad:

“van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.”

- 13.9 Ingevolge artikel 4 lid 1 Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.”

- 13.10 Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening zal de gemeente de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste moeten aantonen en onderbouwen, alsmede hierover in overleg treden met de betrokken partijen. De huisvestingsverordening is daarnaast een tijdelijke maatregel, waardoor gewaarborgd wordt dat de maatregel wordt geëvalueerd en de noodzaak van een nieuwe huisvestingsverordening opnieuw zal moeten worden onderbouwd.

Zie:

MvT, TK 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 1 en 2:

“Omdat sturing op de woonruimteverdeling grote gevolgen kan hebben in de vrijheid voor woningzoekenden zijn in de Huisvestingswet 20.. procesvoorwaarden opgenomen. Deze zijn dat gemeenten zelf de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste moeten aantonen en onderbouwen, dat voorafgaand de betrokken partijen zoals woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties betrokken worden, dat er afstemming plaatsvindt met de gemeenten binnen de regio en uiteindelijk de huisvestingsverordening vastgesteld wordt door de gemeenteraad.

(...)

Tenslotte is in de Huisvestingswet 20.. opgenomen dat het instellen van een huisvestingsverordening op gemeentelijk niveau altijd een tijdelijke maatregel is. Gemeenten kunnen op basis van de Huisvestingswet 20.. nog maar voor maximaal vier jaar een huisvestingsverordening vaststellen. Daarna zullen zij deze maatregel moeten evalueren en de noodzaak van een nieuwe huisvestingsverordening opnieuw moeten onderbouwen. Deze tijdelijkheid geldt ook voor het onderdeel woonruimtevoorraad uit de Huisvestingswet 20...”

- 13.11 Evenals onder de voorgaande wet zal niet alleen sprake moeten zijn van schaarste, maar tevens van daaruit voortvloeiende onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Indien daarvan sprake is, is ingrijpen gerechtvaardigd. Het argument dat er voldoende sociale woonruimte beschikbaar is, gaat onder die omstandigheden niet op.
- 13.12 Het voorgaande laat onverlet dat verhuurders in beginsel de vrijheid hebben om zelf een huurder te kiezen. Dit geldt vanzelfsprekend voor die gemeenten waarin geen huisvestingsverordening is vastgesteld, maar ook in de gemeenten waarin dit wel het geval is. Wel geldt in het laatste geval de eis dat aan de huurder een huisvestingsvergunning is verleend (zie artikel 7 lid 1 en artikel 8 Huisvestingswet 2014). Indien de huurder niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, zal de verhuurder niet tot verhuur aan deze huurder mogen overgaan. Dit wordt overigens gemitigeerd doordat de meeste huisvestingsverordeningen, waaronder die van de gemeente Amsterdam bepalen dat na een in de huisvestingsverordening bepaalde periode ontheffing wordt verleend van één of meer criteria voor de verlening van een huisvestingsvergunning.

Zie bijvoorbeeld artikel 12 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013:

“Artikel 12 Vruchteloze aanbidding

1. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van één of meer criteria voor het verlenen van een huisvestingsvergunning indien de woonruimte gedurende dertien weken, tenminste twee keer, tevergeefs is aangeboden via een lokaal of regionaal medium aan woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor de woonruimte in aanmerking komen. Geen ontheffing kan worden verleend van het criterium verblijfsstatus.
2. De termijn van dertien weken genoemd in het eerste lid, start op de datum waarop de eerste advertentie is verschenen.
3. De woonruimte wordt aangeboden tegen een redelijke huur- of koopprijs.
4. In afwijking van het eerste lid verlenen burgemeester en wethouders, nadat hun door verhuurders is aangetoond dat een bepaalde categorie huurwoningen minder goed verhuurbaar is, voor die bepaalde categorie huurwoningen ontheffing van één of meer criteria voor een huisvestingsvergunning, uitgezonderd het criterium verblijfsstatus, voor een nader vast te stellen periode.”

- 13.13 De beperking die van deze regeling uitgaat is betrekkelijk. De huisvestingswet en – regelgeving leidt immers niet tot een afwijking van de regels inzake de huurprijs. Anders gezegd, de verhuurder mag doordat de woning onder de werking van een huisvestingsverordening valt niet meer of minder huur vragen. Evenmin doen deze regels af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst te ontbinden indien de huurder zijn verplichtingen – waaronder de betalingsverplichtingen – uit hoofde van de huurovereenkomst niet nakomt.
- 13.14 De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten tevens de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening categorieën woonruimte aan te wijzen die niet zonder vergunning aan de woonruimtevoorraad mogen worden onttrokken, samengevoegd, omgezet of gesplitst (zie artikel 21 en 22 Huisvestingswet 2014). Deze maatregelen zijn gericht op het in stand houden van de woningvoorraad.

Zie:

- MvT, 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 25-26:

“Met de vergunningplicht voor deze handelingen wordt voorkomen dat de schaarste op de woningmarkt door verandering in de woonruimtevoorraad zal toenemen. Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening een deel van de woonruimtevoorraad afbakenen waar bovenstaande vergunningen voor nodig zijn. Hierbij geldt dat deze afbakening gericht moet zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt. Verdringing in de hogere segmenten van de woningmarkt is geen reden voor overheidsingrijpen. Derhalve zal deze regelgeving betrekking hebben op dat deel van de woonruimtevoorraad waar een huisvestingsvergunning voor nodig is. De gemeente zal in de verordening aan moeten geven welke grenzen zij hiervoor wil hanteren.”

Deze maatregelen staan deze er niet aan in de weg dat een verhuurder een woning aan de woningvoorraad onttrekt voor eigen gebruik als woning, bedrijfs- of praktijkruimte. Ook voor deze bevoegdheden geldt evenwel dat deze al jarenlang bestaat en verhuurders hiervan op de hoogte zijn, alsmede dat deze gerechtvaardigd wordt door het ermee beoogde doel. Zouden deze bevoegdheden niet bestaan, dan zou een gemeente in gevallen van schaarste niet kunnen voorkomen dat particulieren woningen kopen met het doel deze aan de woningvoorraad te onttrekken. Los daarvan, staan deze bevoegdheden er niet aan in de weg dat de desbetreffende woningen worden verhuurd.

- 13.15 Voor zover een gemeente voorwaarden aan een vergunning tot splitsing of onttrekking zou verbinden die de eigenaar onredelijk acht, kan daartegen bezwaar en beroep worden ingesteld. Overigens kan onder de Huisvestingswet 2014 in geval van woningonttrekking niet langer een vergoeding worden gevraagd ten behoeve van een gemeentelijk volkshuisvestingsfonds.

Zie:

- MvT, 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 26:

“Een onttrekkingsvergunning zal alleen nog maar geëist kunnen worden in het geval een woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt onttrokken bij een functiewijziging van het gebruik, bijvoorbeeld van wonen naar kantoorfunctie. En bij het gebruik van de woning als tweede woning, wanneer er geen sprake is van inschrijving van de bewoner in de GBA. Wanneer een woning wordt gebruikt voor bewoning en de bewoner schrijft zich in bij de GBA dan is er geen sprake van onttrekken. Zelfs wanneer dit voor een kortere periode, zoals zes maanden, het geval is. Verder blijft ook bij sloop van de woning een onttrekkingsvergunning nodig. Daarbij zal het niet meer mogelijk zijn bij een onttrekkingsvergunning een vergoeding te vragen ten behoeve van een gemeentelijk volkshuisvestingsfonds.”

(onderstr. adv.)

- 13.16 Wat betreft de verplichting om woningen op te knappen of te renoveren (waarover punt 224 memorie van grieven) maakt Fair Huur niet duidelijk welke verplichtingen nu werkelijk aan eigenaars/verhuurders zouden zijn opgelegd. Daarnaast is eerder aannemelijk dat gemeenten in voorkomend geval optreden ter handhaving van de eisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit, hetgeen buiten het bestek van de onderhavige procedure valt. Ook hier geldt voorts dat bezwaar en beroep openstaat tegen besluiten van gemeenten in het kader van de bestuursrechtelijke handhaving van, bijvoorbeeld, onderhoudsverplichtingen, zodat in een met voldoende waarborgen omklede rechtsgang is voorzien.
- 13.17 Ten slotte is het juist dat de gemeente, indien de huisvestingsverordening daarin voorziet, beperkingen kan stellen aan de vrijheid om woningen leeg te laten staan. Voor de bevoegdheid geldt echter eveneens dat deze slechts kan worden uitgeoefend indien sprake is van schaarste aan één of meer categorieën woonruimte. Indien deze situatie zich voordoet dienen eigenaars van sociale huurwoningen vanzelfsprekend aan de uitoefening van deze bevoegdheid mee te werken. Voor zover Fair Huur zich hierover beklaagt (zie punt 227 memorie van grieven) is dit dan ook onterecht.
- 13.18 Gezien het voorgaande, is de Staat van oordeel dat de Huisvestingswet 2014 – evenals de voorafgaande wet – weliswaar beperkingen oplevert op de vrijheid van eigenaren/verhuurders om over hun woningen te beschikken, maar dat deze beperking niet zover gaat als Fair Huur stelt en daarnaast gerechtvaardigd wordt door het daardoor gediende doel.
- 13.19 Er is derhalve geen reden om de Nederlandse huisvestingswet- en regelgeving in strijd te achten met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

14 Grief 35

- 14.1 Grief 35 is gericht tegen rechtsoverweging 4.38 van het bestreden vonnis. Deze rechtsoverweging hangt samen met rechtsoverweging 4.37. In deze rechtsoverwegingen overweegt de rechtbank als volgt:

"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 woningwaarderingstelsel, 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."

- 14.2 Bij de bespreking van deze grief stelt de Staat voorop dat Fair Huur in eerste aanleg drie oorzaken heeft genoemd voor het "achterlopen" van de huurprijs bij lang zittende huurders. Zij heeft gewezen op (i) gevallen waarbij in aanvang een lagere dan de maximaal redelijke huurprijs is overeengekomen; (ii) het niet volledig benutten van de jaarlijks mogelijke huurprijsverhogingen door de verhuurder uit eigen keuze of omdat dit wegens onderhoudsgebreken niet kon; (iii) de eerbiedigende werking van wijzigingen in het woningwaarderingstelsel.
- 14.3 Zoals in hoofdstuk 4 van de conclusie van antwoord uitvoerig uiteen is gezet, vormt het Nederlands huurstelsel een uitgebalanceerd systeem waarin zowel de belangen van verhuurders als die van de huurders in tot uitdrukking komen. Uitgangspunt van dat systeem is de contractsvrijheid van partijen. Fair Huur wijst als één van de oorzaken voor het volgens haar mogelijk "achterlopen" van huren bij zittende huurders aan dat bij het aangaan van de huurovereenkomst voor een lagere huur dan destijds maximaal toegestaan is gekozen. Zij laat daarbij al onvermeld dat de verhuurder bij

het aangaan van de huurovereenkomst kennelijk niet voor een voor de verhuurder gunstige huurverhogingsindexering heeft gekozen. Zij lijkt zich vervolgens op het standpunt te stellen dat een verhuurder van een dergelijke keuze later geen nadeel zou mogen ondervinden, en dat zij ondanks de overeengekomen lagere huurprijs en het achterwege laten van een huurverhogingsindexering, in staat zou moeten worden gesteld de huurprijs lopende de rit tot het maximale niveau op te hogen. Daarmee miskent Fair Huur dat het beginsel van contractvrijheid met zich brengt dat huurder en verhuurder een lagere huurprijs dan de maximale huurprijs overeen kunnen komen. Het wezen van een overeenkomst brengt dan echter ook met zich dat partijen - ook de verhuurder - aan die afspraak zijn gebonden, zodat de verhuurder niet eenzijdig alsnog tot een hogere huurprijs kan komen, buiten de wettelijk toegestane huurprijsverhogingen om. Enig verband met een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM is daar niet in gelegen.

- 14.4 Dat geldt evenzeer voor de tweede oorzaak die Fair Huur aanwijst voor het volgens haar mogelijk "achterlopen" van huren van zittende huurders. Verhuurders kunnen er voor gekozen hebben de jaarlijks mogelijke huurverhogingen niet volledig te benutten. Ook is het mogelijk dat verhuurders de huur niet mochten verhogen, omdat zij er voor kozen onderhoud uit te stellen zodat zich onderhoudsgebreken voordeden en een verhoging van de huur niet met de staat van de woning in overeenstemming was. De keuze van een verhuurder om geen onderhoudswerkzaamheden uit te voeren en niet van de mogelijkheid gebruik te maken om de huur jaarlijks te verhogen, is aan hem. Als de verhuurder er voor kiest om niet van die mogelijkheden gebruik te maken - of dat nu is omdat de woning naar zijn oordeel geen hogere huur waard is of omdat hij vergeet een huurverhoging door te voeren - is dat aan hem. Daar kan dan echter niet aan worden ontleend dat het Nederlandse huurstelsel in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Dat geldt ook voor zover de verhuurder er voor kiest onderhoudsgebreken niet zodanig tijdig te verhelpen dat zij aan een huurverhoging in de weg staan.
- 14.5 Als derde oorzaak voor het mogelijk "achterlopen" van huren van zittende huurders geeft Fair Huur aan dat de mogelijkheden om in lopende huurcontracten van tussentijdse wijzigingen van het woningwaardingsstelsel, op grond waarvan een hogere maximale huur kan worden gevraagd, gebruik te maken ten onrechte zouden zijn beperkt. Ook deze regelgeving zou uitsluitend zijn gebaseerd op de doelstelling om de huren betaalbaar te houden; die doelstelling kan volgens Fair Huur de betrokken regelgeving echter niet rechtvaardigen. Fair Huur verliest hierbij ten onrechte uit het oog dat er een bepaald sterke rechtvaardiging bestaat om de mogelijkheden voor de verhuurder om eenzijdig in lopende contracten in te breken, te beperken. Die rechtvaardiging is niet zozeer in het bevorderen van betaalbare huren gelegen, maar met name in de bescherming van de huurder. In een situatie waarin een huurder voor het kunnen blijven bewonen van zijn woning is aangewezen op de verhuurder, verkeert die huurder ontegenzeggelijk in een kwetsbare positie. Hij is

immers van de verhuurder afhankelijk voor zijn woning, en voor de kosten die hij voor zijn woonruimte heeft te dragen. Het belang van rechtszekerheid legt in een dergelijke reeds bestaande relatie bepaald gewicht in de schaal. Dat gewicht rechtvaardigt ook dat in lopende contracten niet een plotselinge verhoging naar de maximaal mogelijke huurprijs kan worden doorgevoerd, zonder dat de huurder op die beslissing invloed kan uitoefenen. Daarbij speelt ook een rol dat de verhuurder bij het aangaan van een overeenkomst weet dat de mogelijkheden om tussentijds tot verhoging van de huur te komen, in het geval van lopende contracten beperkt zijn.

Zie daarvoor bijvoorbeeld: EHRM 21 december 2010, Ferreira/ Portugal, no. 41696/07.

- 14.6 Anders dan Fair Huur betoogt (in punt 328 en 329 memorie van grieven) heeft de rechtbank in haar oordeel derhalve geen redeneerfout gemaakt. Zoals uit het voorgaande volgt, zijn er goede redenen om de verhuurder te beperken in zijn mogelijkheden om een huurprijsbeleid te voeren zoals hij dat wenselijk acht (vergelijk punt 327 memorie van grieven). In het bijzonder geldt dat het wettelijk stelsel niet toelaat dat de verhuurder de huurprijs naar believen verhoogt. Indien de verhuurder om welke reden dan ook niet de maximaal redelijke huurprijs bedingt of geen gebruik maakt van de mogelijkheden om deze tussentijds te verhogen, is het voorzienbare gevolg hiervan dat deze "achterstand" niet later naar eigen goeddunken kan worden ingehaald.
- 14.7 Fair Huur laat voorts buiten beschouwing dat de wetgever ook maatregelen op dit terrein heeft genomen die juist voor lopende huurovereenkomsten in het belang van verhuurders waren. Een voorbeeld is de overhevelingsregeling servicekosten (Staatsblad 1987, 184), waarmee de huurprijs kon worden verhoogd met oneigenlijke servicekosten. Een ander voorbeeld is het invoeren van maximaal 25 WWS-punten in het schaarstegebied (Stbld. 2011, 407 en 428). Dat leidde ertoe dat een huurder die op grond van artikel 7:254 BW tot 1 oktober 2011 een huurverlaging had kunnen realiseren, dat daarna niet meer kon of slechts in beperktere mate. De Staat wijst daarnaast op de inkomensafhankelijke huurprijsverhoging (waarop in hoofdstuk 17 van deze memorie nader wordt ingegaan).
- 14.8 Fair Huur laat ten slotte in het bijzonder ten onrechte buiten beschouwing dat de wetgever tot 1 augustus 2003 geen beperkingen had gesteld aan jaarlijkse huurverhogingen op basis van een indexeringsclausule.
- 14.9 Op het voorgaande stuit grief 35 af.

15 Grieven 39 t/m 42 (all-in huur)

- 15.1 De grieven 39 t/m 42 zijn, kort samengevat, gericht tegen het oordeel van de rechtbank ten aanzien van de zogeheten "all-in huur". Allereerst ziet Fair Huur in het verschil in de door huurders respectievelijk verhuurders verschuldigde leges een schending van het discriminatieverbod. Daarnaast ziet Fair Huur in de regeling een punitieve sanctie en is de voorgeschreven procedure volgens Fair Huur in strijd met het recht op een eerlijk proces als bedoeld in artikel 6 EVRM. Ook deze grieven moeten falen.
- 15.2 Het Nederlandse stelsel van huurbescherming en huurprijsbescherming – dat op haar beurt onderdeel uitmaakt van een groter geheel aan regels dat ziet op de regulering van woonruimte – behelst een afweging van belangen van verhuurders en huurders waarbij onder meer is beoogd evenwicht te brengen in de machtsverhouding tussen verhuurders en huurders, alsmede om de omvang, kwaliteit en betaalbaarheid van het sociale woningaanbod te waarborgen. Ook algemene economische overwegingen als loon- en inkomenspolitiek en de nationale concurrentiepositie spelen daarbij een rol.
- 15.3 Dit aan dit stelsel ten grondslag liggende belangen en afwegingen rechtvaardigen de keuze voor een maximaal redelijke huurprijs die is gerelateerd aan de kwaliteit van de woning. Daarbij past tevens een maximale jaarlijkse huurprijsverhoging, alsmede de toetsing van de aanvangshuurprijs en eventuele huurprijsverminderingen indien sprake is van gebreken.
- NB Het laatste is ook terug te voeren op de algemene notie van wanprestatie en (gedeeltelijke) ontbinding, maar kent voor woonruimte een specifieke regeling die de huurder verplicht een vordering bij de rechter in te stellen en gebonden is aan een wettelijke vervaltermijn.
- 15.4 Dat de verhoging van de huurprijs door de verhuurder (ook na renovatie) en verlaging door de huurder in de wet is gereguleerd en kan worden getoetst door de huurcommissie en rechter, past bij een stelsel waarin de huurprijs aan de hand van een woningwaarderingstelsel wordt bepaald en daaraan dient te worden getoetst. Dit laatste geldt ook voor de splitsing van all-in prijzen en de vaststelling van (voorschotten op) de servicekosten. Dit stelsel zou niet te handhaven zijn indien daarvan vrijelijk zou kunnen worden afgeweken. Het is dan ook van dwingend recht (artikel 7:265 BW).
- 15.5 Om de huurprijs (en de servicekosten) te kunnen toetsen aan de in de wet en regelgeving gegeven normen, dient duidelijk te zijn welke huurprijs tussen partijen geldt. Het overeenkomen van een all-in prijs – een prijs waarin geen splitsing is gemaakt tussen de betalingsverplichting die ziet op de huurprijs en de

betalingverplichting inzake de servicekosten – belemmert de toegang tot de procedures waarin deze toetsing plaatsvindt.

- 15.6 Om deze reden is de wetgever gekomen tot een procedure waarmee deze toegang op eenvoudige wijze kon worden gerealiseerd. Daarmee heeft de wetgever geen (punitieve) sanctie beoogd. Het invoeren van het door Fair huur in punt 359 van de memorie van grieven genoemde artikel 11a Hpw is indertijd als volgt door de wetgever gemotiveerd:

Zie Nota van Wijzigingen, TK 1983-1984, 17431, nr. 7, p. 7:

"Het in te voegen artikel 11a, eerste lid, houdt in dat bij zogeheten all-in huren, waarbij partijen geen uitsplitsing hebben gemaakt tussen de prijs voor het enkele gebruik (de huurprijs) en de servicekosten, maar slechts één totale prijs hebben afsproken [sic], krachtens de wet als huurprijs zal gelden de minimaal redelijke huurprijs. Dit heeft als voordeel dat er onmiddellijk, zonder moeilijke interpretatieproblemen over welk (voorschot) bedrag aan servicekosten redelijk is, een huurprijs bekend is, zonder dat daarvoor de tussenkomst van instanties als de huurcommissie en de kantonrechter nodig is.

Er is bovendien een duidelijk uitgangspunt bij volgende huurprijswijzigingen en het zal in de regel niet meer tot een artikel 17 procedure behoeven te komen, gelet op het niveau van de hier voorgestelde wettelijke huurprijs. Voorts werkt het voorstel, indien de verhuurder door schaarste aan de desbetreffende categorie woonruimte een sterkere positie heeft dan de huurder, preventief tegen het voorstellen door de verhuurder van een all-in huur, omdat hij dan niet meer krijgt dan de minimaal nog redelijke huurprijs. Indien de huurder een sterkere positie heeft door een overschot aan de desbetreffende soort woonruimte, bestaat er om vergelijkbare redenen voor hem een impuls geen all-in huur overeen te komen, omdat hij anders meteen op een huurpeil terecht komt dat hij anders nog tenminste een jaar kan uitstellen, te weten tot de eerstvolgende mogelijkheid tot huurprijswijziging die eventueel wettelijk afdwingbaar is. Indien partijen beiden een lagere huurprijs wensen dan de minimaal redelijke, kunnen zij dit op eenvoudige wijze bereiken door geen all-in huur overeen te komen, of door de abusievelijk overeengekomen all-in huur alsnog met terugwerkende kracht om te zetten in een huurovereenkomst, waarbij wel een uitsplitsing wordt gemaakt tussen huurprijs en servicekosten. Ook kwijtschelding van het teveel verschuldigde behoort tot de mogelijkheden.

Met het tweede lid van het voorgestelde artikel 11a wordt beoogd te bereiken dat partijen onder de werking van het eerste lid de hun in de Huurprijzenwet woonruimte gegeven vrijheden behouden; zij zijn dus niet voor een lange termijn aan de minimaal redelijke huurprijs gebonden."

Zie voorts (ten aanzien van artikel 7:258 BW en artikel 17 Uhw)):

- MvT, TK 2012-2013, 33 698, nr. 3, p. 4-5:

“In de praktijk komt het regelmatig voor, dat een verhuurder met zijn huurder een zogenaamde all-in prijs overeenkomt. In plaats van een afzonderlijke (kale) huurprijs met daarnaast een voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten voor bijkomende diensten en/of leveringen, is er dan één totaalbedrag afgesproken. De all-in prijs zorgt ervoor dat er geen huurprijs is die kan worden getoetst aan de wettelijke voorschriften. Ook is er bij een all-in prijs geen voorschotbedrag voor bijkomende diensten of leveringen en kan er geen jaarlijkse afrekening plaatsvinden in overeenstemming met de wettelijke voorschriften.

Het feit dat de wettelijke regelingen inzake de huurprijzen en de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten niet van toepassing zijn, is ongewenst omdat dit kan leiden tot geschillen tussen een huurder en verhuurder inzake een aanpassing van de betalingsverplichting voor de huurwoning. Daarnaast is het ongewenst dat een verhuurder een all-in prijs kan benutten om een groot aantal wettelijke voorschriften inzake de huurprijs niet van toepassing te laten zijn. Vanwege deze aspecten is wettelijk voorzien in een procedure op grond van artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek (verder: BW). Op grond van deze bepaling kan de huurder zich bij een all-in prijs wenden tot de huurcommissie. De huurcommissie doet vervolgens uitspraak op grond van artikel 17 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (verder: Uhw). Daarbij wordt de kale huurprijs bepaald op 55% van de voor de woning geldende maximale huurprijsgrens. Het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten wordt vastgesteld op 25% van die huurprijs. Deze regelgeving leidt tot een preventieve werking gericht op het tegengaan van all-in prijzen.”

- 15.7 Artikel 7:258 BW voorziet in een procedure waarin, ingeval (toch) een all-in prijs is overeengekomen, de huurcommissie de huurprijs en het voorschot op de servicekosten vaststelt. Een dergelijke regeling was voor 1 augustus 2003 opgenomen in artikel 11a HPW. De huurder kon, in de regeling zoals deze tot 1 juli 2014 gold, een dergelijk verzoek steeds indienen, de verhuurder slechts indien de overeengekomen prijs lager is dan 55% van de krachtens artikel 10 lid 1 UHW geldende maximale huurprijsgrens. Met ingang van 1 juli 2014 kan – evenals voor 1 augustus 2003 het geval was – slechts de huurder een voorstel doen en een verzoek indienen op grond van artikel 7:258 BW.
- 15.8 In de rechtspraak wordt aanvaard dat de verhuurder toepassing van artikel 7:258 BW (en voorheen artikel 11a HPW) kan voorkomen door, al dan niet op verzoek van de huurder, alsnog tot uitsplitsing van de prijs in een huurprijs en servicekosten over te gaan. Hetzelfde resultaat wordt in voorkomend geval bereikt op grond van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid.

Vergelijk:

- Kantonrechter Utrecht 26 juni 1997, WR 1997, 85;
- Kantonrechter Amsterdam 27 juni 2000, WR 2001, 3;

- Kantonrechter Amsterdam 20 april 2006, WR 2006, 78.

Zie hierover:

- Rueb, Huurrecht (Losbl.), art. 258, aant. 7 en 8.

15.9 Het door Fair Huur genoemde vonnis van de kantonrechter Amsterdam van 27 februari 2014 (WR 2014, 78 en JHV 2014, 56) is een voorbeeld van deze rechtspraak. De kantonrechter overwoog in (rov. 17 van) deze uitspraak als volgt:

17. Tegen de achtergrond van deze feitelijke omstandigheden geldt ook het volgende:

- alhoewel het terecht en noodzakelijk is dat op het overeenkomen van een all-inprijs een sanctie wordt gesteld om de verhuurder te stimuleren tot het afstappen van all in-prijzen – bij een all in-prijs wordt de huurder immers de mogelijkheid onthouden om de huurprijs en het servicekostenvoorschot te laten toetsen op grond van art. 7:247 e.v. en art. 259 BW – dient geoordeeld te worden dat de thans geldende sanctie van art. 7:258 BW, te weten dat de kale huurprijs blijvend op het minimale niveau 55 % van de maximaal redelijke huurprijs wordt gesteld, een onevenredig zware bestraffing van de verhuurder oplevert, zeker daar waar mogelijkheden tot huurharmonisatie daarna ontbreken;

- in de voorganger van art. 7:258 W, art. 11a-oud HPW was bepaald dat de huurder, indien een all in-prijs was overeengekomen, de huurcommissie met redenen omkleed kon verzoeken uitspraak te doen over de vraag óf een all in-prijs was overeengekomen. In de [nota] is over het begrip “met redenen omkleed” het volgende gezegd:

“Het verdient uiteraard de voorkeur dat de huurder, alvorens hij zich tot de huurcommissie wendt, eerst tracht de verhuurder ertoe te bewegen alsnog inzicht te verschaffen in zijn betalingsverplichtingen en dus antwoord te geven op de vraag welk deel van de overeengekomen all in-prijs als huurprijs en welk deel als voorschotbedrag voor de servicekosten moet worden aangemerkt. Daarbij kan de huurder aan de verhuurder een termijn stellen, na afloop waarvan hij van de verhuurder het gevraagde inzicht wenst te hebben verkregen.”

Hieruit volgt dat de wetgever de bedoeling heeft gehad de verhuurder een mogelijkheid te bieden om zijn fout te herstellen, voordat de zware sanctie van art. 11a-oud Hpw zou kunnen worden toegepast.

- in art. 7:258 BW zijn weliswaar de woorden “met redenen omkleed” niet meer opgenomen, doch uit de wetsgeschiedenis van art. 7:258 BW valt geenszins op te maken dat voornoemde bedoeling van de wetgever niet (meer) zou gelden voor de opvolger van art. 7:258 BW;

– ook uit het thans aanhangige wetsvoorstel 33 698 (TK 2012-2013, nr. 2) waarin art. 7:258 in die zin wordt gewijzigd dat de huurder pas naar de huurcommissie kan stappen nadat hij de verhuurder een voorstel tot uitsplitsing van de all in-prijs heeft gedaan en de verhuurder met dit voorstel niet instemt, valt op te maken dat het (nog steeds) de bedoeling van de wetgever is dat de verhuurder eerst nog de mogelijkheid wordt geboden om de all in-prijs uit te splitsen, voordat de zware sanctie van art. 7:258 W aan de orde is.

18. Gelet op de hiervoor weergegeven interpretatie van art. 7:258 BW en gelet op de specifieke feitelijke omstandigheden van dit geval, in het bijzonder de omstandigheid dat [eiser] binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst een uitsplitsing heeft gemaakt, is toepassing van de zware sanctie van 55% van de maximale huurprijs naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

19. Gelet op al het voorgaande acht de kantonrechter vaststelling van de huurprijs op de maximaal redelijke huurprijs in dit geval redelijk en vaststelling van het voorschot op de servicekosten op 25 % daarvan.” (onderstr. adv.)

Zoals uit het vonnis blijkt, achtte de kantonrechter onverkorte toepassing van artikel 7:258 BW onder de omstandigheden van dit geval in strijd met de redelijkheid en billijkheid omdat de verhuurder de mogelijkheid diende te worden geboden eerst zelf alsnog tot splitsing van de all-in prijs over te gaan. Deze uitspraak is overigens niet “baanbrekend” zoals Fair Huur onder 363 memorie van grieven stelt, maar past in de bestaande lijn in de rechtspraak.

- 15.10 Indien op het in artikel 7:258 BW bedoelde verzoek van de huurder (of, in voorkomend geval, de verhuurder) tot splitsing van de all-in prijs wordt overgegaan, werd de huurprijs op grond van artikel 17 lid 1 UHW vastgesteld op 55% van de maximale huurprijs. Het voorschot op de servicekosten werd op 25% van de maximale huurprijs vastgesteld. Op grond van het per 1 juli 2014 gewijzigde artikel 17 lid 1 UHW wordt de huurprijs thans vastgesteld op 55% van de *overeengekomen* huurprijs. Indien de overeengekomen huurprijs hoger is dan de maximaal redelijke huurprijs, is het effect van de regeling derhalve relatief beperkt. De huurder kan op grond van artikel 17 lid 1 UHW wel een hogere huurprijs voorstellen, maar geen lagere, althans de huurcommissie zal de huurprijs niet op minder dan 55% van de overeengekomen huurprijs vaststellen. De aldus vastgestelde huurprijs en het voorschot werken terug tot de eerste dag volgende op die waarin het verzoek door de huurcommissie is ontvangen (artikel 17 lid 3 UHW). Onder omstandigheden kan de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid meebrengen dat de huurprijs op het niveau van de maximaal redelijke huurprijs wordt vastgesteld.

Zie hierover:

- Jacobs 2010 (T&C Huurrecht), art. 7:258, aant. 2.

- 15.11 Het doel van de regeling van artikel 7:258 BW en artikel 17 UHW is tegen te gaan dat verhuurders slechts all-in prijzen aangaan om de huurprijs daarmee aan toetsing aan het huurprijsstelsel te onttrekken.

Zie ook de nota van toelichting op de (gewijzigde) regeling van artikel 11a HPW, TK 1993-1994, 22 902, nr. 7, p. 6:

“Bij de geldende regeling staat het beginsel dat all-in huren dienen te worden voorkomen, voorop. De bepaling dat ingeval van een all-in prijs het deel voor het wonen (van rechtswege) bestaat uit de ten minste redelijke huurprijs, moet worden beschouwd als ontmoediging van de verhuurder.

De voorliggende nota gaat evenzeer uit van het beginsel dat all-in-huren moeten worden voorkomen, en verbetert daartoe de uitvoerbaarheid en effectiviteit van de regeling. De verhuurder dient immers te worden gestimuleerd tot het afstappen van all-in prijzen en tot het verschaffen van inzicht aan de huurder in diens betalingsverplichtingen. Die stimulans wordt gevonden in de ten minste redelijke huurprijs voor het bestanddeel wonen.”

Zie tevens de hiervoor aangehaalde memorie van toelichting op de Wet van 4 juni 2014 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (MvT, TK 2012-2013, 33 698, nr. 3, p. 4-5).

- 15.12 Dit doel ligt ook ten grondslag aan de wijziging van artikel 7: 258 BW en artikel 17 UHW die per 1 juli 2014 (Stb 2014, 205, Stb. 2014, 234) in werking is getreden welke heeft geleid tot een vereenvoudiging van de procedure bij de huurcommissie inzake de all-in prijs.

Zie:

- Nota naar aanleiding van het verslag, TK 2013-2014, 33 698, nr. 8, p. 8:

“De regering ziet ook nu geen aanleiding om de kern van de regeling inzake de all-in prijs te herzien. Essentieel blijft daarbij dat de regeling preventief werkt om te voorkomen dat de verhuurder een all-in prijs voorstelt. Met het wetsvoorstel wordt niet beoogd om de al decennia geldende regelgeving hiervoor op dit onderdeel te wijzigen. Het voorliggende wetsvoorstel leidt slechts tot een eenvoudiger methodiek om te komen tot vaststelling van de huurprijs en het voorschot van de servicekosten, en wel op een manier die ook door partijen zelf op een eenvoudige manier kan worden toegepast.”

- 15.13 Voor zover de term “sanctie” al wordt genoemd in verband met artikel 7:258 BW, is daarmee hoe dan ook niet bedoeld dat sprake is van een punitieve sanctie. Artikel

7:258 BW jo. artikel 17 UHW beogen geen leedtoevoeging of vergelding. Wel beogen zij te stimuleren dat geen all in huren worden overeengekomen of, in de woorden van de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 33 698, beogen zij "een preventieve werking gericht op het tegengaan van all-in prijzen." De Staat bestrijdt dan ook uitdrukkelijk dat van een punitieve sanctie sprake is. Fair Huur baseert daar ten onrechte haar stellingen op.

- 15.14 Gezien het voorgaande, kan niet worden gesteld dat de regeling ten aanzien van de all-in huurprijs een punitieve sanctie inhoudt. De mate van schuld of verwijtbaarheid aan de zijde van de verhuurder speelt dan ook geen rol. Hieraan doet niet af dat de rechter de gevolgen van de toepassing van artikel 7:258 BW onder omstandigheden onevenredig kan achten. Zelfs indien dit anders zou zijn, kan niet worden gesteld dat de regeling in strijd is met artikel 7 EVRM, aangezien de sanctie voorzien is bij wet en geen sprake is van het achteraf "strafbaar" stellen van het aangaan van een all-in huur. Anders dan Fair Huur wil, is de omvang van de sanctie eveneens voorzien bij wet. Dat deze lange tijd kan voortduren, doet hieraan niet af.
- 15.15 Ten aanzien van de leges geldt voorts het volgende. In verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in Titel 4 van Boek 7 BW, in de UHW, het Besluit servicekosten en het BHW, welke op 1 juli 2014 in werking zijn getreden.

Zie:

- Wet van 4 juni 2014 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie, Stb. 2014, 205;
- Besluit van 17 juni 2014 tot wijziging van het Besluit servicekosten en het Besluit huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie, Stb. 2014, 218.

- 15.16 Over de in het wetsvoorstel opgenomen maatregelen is overleg gevoerd met de koepelorganisaties van huurders en verhuurders, alsook met een aantal individuele verhuurders. Met de maatregelen is een vereenvoudiging beoogd van:

- de legesregeling bij de huurcommissie
- de huurprijsregeling indien een zogenaamde all-in prijs is overeengekomen
- de beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie
- de beoordeling van onderhoudsgebreken door de huurcommissie
- de zogenaamde rappelprocedure inzake de huurverhoging.

Zie: MvT, TK 2012-2013, 33 698, nr. 3, p. 2.

- 15.17 Ten aanzien van de hoogte van de verschuldigde leges blijft bepalend of de betrokken partij een natuurlijke persoon is (de leges bedragen dan € 25) of een rechtspersoon (in welk geval de leges € 450 bedragen). Aanvankelijk werd de legesregeling vereenvoudigd door de hoogte van de leges te laten bepalen door het gegeven of de partij die de vergoeding verschuldigd is, huurder of verhuurder is. Daarbij heeft de wetgever de consequenties hiervan voor de zogeheten kleine verhuurders betrokken.

Zie:

- MvT, TK 2012-2013, 33 698, nr. 3, p. 3:

“Slechts voor kleine verhuurders die een natuurlijk persoon zijn, zal sprake zijn van een stijging van het legestartief, uiteraard alleen voor zover zij in een procedure de (gedeeltelijk) in het ongelijk gestelde partij zijn. Dit betreft jaarlijks circa 3.000 verhuurders. De maatregel zal er echter toe bijdragen dat deze verhuurders een sterkere stimulans krijgen om de regels met betrekking tot de verhuur van woonruimte goed na te leven en een geschil met de huurder zonder tussenkomst van de huurcommissie op te lossen. Ook andere maatregelen in dit wetsvoorstel vormen een belangrijke stimulans voor partijen om zelf te komen tot een oplossing van hun geschil. Dit speelt met name bij geschillen over de onderhoudstoestand of over een all-in prijs. Ook kleine verhuurders zullen hierdoor minder genoodzaakt zijn om een geschil door de huurcommissie te laten beoordelen.

Overigens treft de voorgestelde wijziging in de tariefstelling de groep van kleine verhuurders die hun te koop staande woningen met een leegstandvergunning verhuren niet. Bij gebruik van een dergelijke vergunning blijven, op grond van de onlangs gewijzigde Leegstandwet (Stb. 2013, 264), bij verhuur van een woning de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek inzake de huurprijsbescherming buiten toepassing en kunnen geschillen niet aan de huurcommissie worden voorgelegd. Vastgoed Belang heeft in het overleg over de voorgestelde maatregelen aangegeven, dat kleine verhuurders met geringe inkomsten aanmerkelijk kunnen worden getroffen door de gewijzigde legestartiering. Hierin is al voorzien door de regeling die het de huurcommissie toestaat legesvrijstelling te verlenen. Een beroep op de vrijstellingsregeling is mogelijk als de verhuurder aantoont dat zijn inkomen onder het minimuminkomenijkpunt voor de berekening van huurtoeslag ligt, of als hij algemene bijstand ontvangt.”

- 15.18 Reeds bij de Tweede Nota van Wijziging is de regeling inzake de leges aangepast door de verhuurder die aantoont dat hij een natuurlijke persoon is voor de hoogte van de verschuldigde leges met een huurder gelijk te stellen.

Zie:

- Tweede Nota van Wijziging, TK 2013-2014, 33 698, nr. 13, p. 1-2:

“Met deze nota van wijziging wordt beoogd om het bedrag van het voorschot en de vergoeding (oftewel het legesbedrag) dat voor de huurder bij algemene maatregel van bestuur wordt vastgesteld eveneens te laten gelden voor de verhuurder die door het verstrekken van bij ministeriële regeling te bepalen

gegevens aantoont dat hij een natuurlijke persoon is. Voor de gegevens waarmee de verhuurder kan aantonen dat deze een natuurlijke persoon is, kan gedacht worden aan de huurovereenkomst en een uittreksel uit het kadaster of het handelsregister. Met deze voorgestelde wijziging wordt voorkomen dat kleine particuliere verhuurders te maken krijgen met een te grote lastenverhoging. Tevens wordt hiermee tegemoet gekomen aan het beoogde doel van het voorstel van wet, de vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie.”
(onderstr. adv.)

- 15.19 De wetgever heeft de positie van de kleine verhuurder aldus betrokken in de wetswijziging. Voor de verhuurder die een rechtspersoon is, blijft gelden dat de legeskosten € 450 bedragen en daarmee hoger zijn dan de legeskosten die de huurder of verhuurder die een natuurlijke persoon is, verschuldigd is. Anders dan Fair Huur wil, is daarmee nog geen sprake van ontoelaatbare discriminatie of strijd met artikel 6 EVRM.
- 15.20 Voorop staat dat het in de eerste plaats aan diegenen die een zaak aan de huurcommissie willen voorleggen is om in dat kader de hoogte van het griffierecht te bestrijden. De huurcommissie zal daarover moeten oordelen, en kan dat ook in een met voldoende waarborgen omklede rechtsgang. Naar de mening van de Staat is Fair Huur daarom ook met deze vordering aan het verkeerde adres.
- 15.21 De hoogte van de vergoeding die wordt geheven om een verzoek aan de huurcommissie voor te leggen, is op het huidige bedrag bepaald naar aanleiding van een overleg met de organisaties van huurders en verhuurders over het bestaansrecht van de huurcommissie in 2010. Uitkomst van dat overleg was dat het weliswaar wenselijk was het publieke karakter van de huurgeschillenbeslechting (anders dan bij andere branches) te handhaven, maar dat anderzijds een grotere bestuurlijke en substantiëlere financiële betrokkenheid van huurders en verhuurders bij de huurcommissie in de rede lag. Bij de discussie over de hoogte van de vergoeding voor het voorleggen van een verzoek aan de huurcommissie is toen van een aantal uitgangspunten uitgegaan:

“Na verkenning van diverse modaliteiten is vastgesteld dat een substantiëlere financiële betrokkenheid van huurders en verhuurders het beste vorm zou kunnen krijgen door een aangepaste vergoeding met als uitgangspunten:

- de borging van laagdrempeligheid;
- de verliezer betaalt;
- een vergoedingendifferentiatie tussen natuurlijke- en rechtspersonen;
- voor natuurlijke personen is een bedrag van € 25 acceptabel;
- het bedrag voor rechtspersonen dient ruimschoots onder de kosten, die gemoed zijn met het inschakelen van de rechter, te liggen.”

Zie Nota van Toelichting bij het Besluit van 4 februari 2010 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie), Stb. 2010, 42, p. 5 en 6.

- 15.22 Het bedrag is toen gewijzigd waardoor huurders nu € 25 betalen en verhuurders €450. De verliezer van een procedure betaalt in alle gevallen de vergoeding.
- 15.23 De verwachting is dat van de hoogte van de leges een remmende werking uitgaat op de beslissing van verhuurders om naar de Huurcommissie te stappen (Zie hierover: TK 2012-2013, 33 330, nr. 8, p. 23-24). Dit sluit aan bij de beoogde financiële betrokkenheid van verhuurders bij het indienen van een verzoek bij de Huurcommissie. Dat is niet in strijd met artikel 6 EVRM of artikel 14 IVBPR. Volgens vaste jurisprudentie van de centrale Nederlandse rechtscolleges is de heffing van griffierechten weliswaar te beschouwen als een beperking op het recht op toegang tot de rechter, maar is die beperking niet onverenigbaar met artikel 6 EVRM zolang het recht op toegang niet in zijn kern wordt aangetast. Daarbij wordt meegewogen of de reden voor het heffen van griffierecht als een gerechtvaardigd doel kan worden aangemerkt. Het griffierecht in civiele procedures mag op grond van vaste jurisprudentie van de Hoge Raad als financiële prikkel worden gebruikt om onnodig gebruik van de rechtspraak te voorkomen:

Vergelijk HR 27 januari 2012, LJN BV2020, rov. 3.3:

“Zoals, met verwijzing naar de rechtspraak van het EHRM, is uiteengezet onder 2.11 – 2.14 van de conclusie van de Advocaat-Generaal Langemeijer voor HR 8 juli 2011, LJN BQ3883, is de in art. 6 lid 1 EVRM geregelde vrijheid van toegang tot de rechter niet absoluut, nu de overheid aan die vrijheid beperkingen mag stellen die bij wet zijn voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk zijn ter bereiking van een gerechtvaardigd doel. Griffierechten worden geheven ter bestrijding van de voor de overheid aan rechtspraak verbonden kosten en, als het gaat om griffierechten voor de hoger beroeps- en de cassatie-instantie, tevens als financiële prikkel gericht op het voorkomen van onnodig gebruik van de rechtspraak. Dat is als een gerechtvaardigd doel aan te merken.

De heffing van griffierechten is derhalve weliswaar te beschouwen als een beperking van het recht op toegang tot de rechter, maar die beperking is niet onverenigbaar met art. 6 EVRM, zolang het daardoor gegarandeerde recht niet in zijn kern wordt aangetast.”

- 15.24 En in gelijke zin mag het griffierecht in het bestuursrecht worden gebruikt om rechtzoekenden een zorgvuldige afweging te laten maken of het zin heeft een zaak aan de bestuursrechter voor te leggen:

Zie: ABRvS 6 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ4443, AB 2014/267 m.nt. R. Stijnen, rov. 2.1 en 2.2:

“2.1. Met de heffing van het griffierecht in bestuursrechtelijke zaken heeft de wetgever onder meer beoogd dat rechtzoekenden aan de hand van de daaraan verbonden kosten een zorgvuldige afweging maken of het zin heeft een zaak aan de bestuursrechter voor te leggen (zie Kamerstukken II, 1984/85, nr. 3, blz. 6 en Kamerstukken II, 1991/92, 22 495, nr. 3, blz. 125). Daarbij is de wetgever ervan uitgegaan dat heffing van griffierecht niet tot gevolg mag hebben dat aan bepaalde groepen rechtzoekenden in feite de toegang tot de bestuursrechter wordt ontnomen (Kamerstukken II, 1991/92, 22 495, nr. 3, blz. 125). Hieruit moet worden afgeleid dat de wetgever is uitgegaan van gevallen waarin de betrokkenen over de financiële middelen beschikken om het verschuldigde griffierecht te betalen, en dus in staat zijn de daaruit voortvloeiende last af te wegen tegen het nut van het voeren van een gerechtelijke procedure.

2.2. In het algemeen kan worden aangenomen dat de regeling in het bestuursrecht over heffing van griffierecht, inclusief de thans daarbij behorende bedragen aan griffierecht, van dien aard is dat rechtzoekenden daarmee de toegang tot de rechter niet wordt ontnomen.”

- 15.25 Zo mag ook de vergoeding die wordt gevraagd om een geschil aan de huurcommissie voor te leggen worden gebruikt als maatregel om een substantiëlere financiële betrokkenheid van huurders en verhuurders te verkrijgen en verhuurders eerst kritisch naar een bezwaar te laten kijken.
- 15.26 Dat daarbij een onderscheid wordt gemaakt, is gelegen in het verschil van draagkracht tussen beide partijen. Ook bij de kantonrechter, de civiele rechter en de bestuursrechter wordt een verschil gemaakt:
- Op grond van artikel 8:41 Awb dient een natuurlijke persoon afhankelijk van de aard van het beroep € 45 of € 167 te betalen, en een ander dan natuurlijke persoon in alle gevallen € 331.
 - Bij de kantonrechter moet een natuurlijk persoon op grond van de Bijlage bij de Wet griffierechten burgerlijke zaken minimaal € 78 en maximaal € 466 betalen, en een niet-natuurlijke persoon minimaal € 116 en maximaal € 932.
 - Het laagste tarief in civiele zaken betreft blijkens diezelfde Bijlage minimaal € 285 voor natuurlijke personen, en € 613 voor niet-natuurlijke personen.
- 15.27 Dat verschil ligt ook voor de hand omdat de wetgever op die manier voorkomt dat aan bepaalde groepen rechtzoekenden – natuurlijke personen – in feite de toegang tot de rechter zou worden ontnomen omdat het bedrag te hoog zou zijn. Van een onrechtmatige regeling is geen sprake.
- 15.28 Fair Huur ziet verder over het hoofd dat de regeling van de legeskosten (vergoedingen) inhoudt dat de verliezer betaalt. Ook indien de verhuurder in het ongelijk wordt gesteld op grond van niet (eerder) door de huurder verstrekte

gegevens, kan de huurcommissie bepalen dat de verhuurder geen legeskosten verschuldigd is. De Staat wijst op artikel 7 lid 2, tweede volzin, UHW, dat luidt:

“Indien de huurcommissie van oordeel is dat de huurder niet ingevolge artikel 7:253, tweede lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen heeft verstrekt, kan zij gemotiveerd uitspreken dat de verhuurder deze vergoeding niet is verschuldigd.”

Zie hierover ook:

- Memorie van Toelichting, TK 2011-2012, 33 129, nr. 3, p. 10, laatste alinea:

“Indien een partij voor het geheel of het grootste deel in het ongelijk wordt gesteld, is deze de voor hem geldende vergoeding aan de Staat verschuldigd. Ter aanvulling hierop is in het voorgestelde artikel 7, tweede lid, tweede volzin, van de Uhw bepaald dat de huurcommissie gemotiveerd kan uitspreken dat de verhuurder deze vergoeding niet is verschuldigd, indien de huurder naar haar oordeel niet ingevolge artikel 7:253, eerste lid, tweede volzin, van het BW (ten tijde van het maken van bezwaar) of artikel 7:253, tweede lid, tweede volzin, van het BW (verzoek na rappel) de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen heeft verstrekt. Op deze wijze wordt voorkomen dat de verhuurder de in eerste instantie als voorschot betaalde vergoeding is verschuldigd, omdat de huurder pas ter zitting de betreffende inkomensgegevens verstrekt. Zou de verhuurder eerder kennis hebben kunnen nemen van die gegevens was het wellicht niet eens tot een voorstel tot verhoging van de huurprijs met inflatie plus maximaal 5 procentpunt gekomen. De voorgestelde wijziging van artikel 7, tweede lid, vijfde volzin, van de Uhw loopt hierbij mee.”

- 15.29 Het appèlverbod van artikel 7:262 lid 2 BW is niet in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM en evenmin met het EVRM zelf. In voorkomend geval kan het verbod worden doorbroken door te stellen dat de bepalingen van artikel 7:246-265 BW ten onrechte zijn toegepast of buiten toepassing zijn gelaten (HR 13 maart 1987, NJ 1987, 1017) of de fundamentele beginselen van een goede procesorde zijn geschonden (HR 18 februari 1994, NJ 1994, 742). Voorts is dit appèlverbod in het geheel niet aan de orde indien een verhuurder zich rechtstreeks tot de rechter wendt met een dagvaardingsprocedure, bijvoorbeeld naar aanleiding van een vordering tot nakoming of uit onverschuldigde betaling (zie bijvoorbeeld HR 3 oktober 1997, NJ 1998, 129).
- 15.30 Bepalend is echter dat aan artikel 6 EVRM – zowel in civiele als in strafzaken – geen recht op een beoordeling in twee instanties kan worden ontleend. Dat tegen een vonnis van de kantonrechter geen hoger beroep kan worden ingesteld, is dus niet in strijd met artikel 6 EVRM.

Zie bijvoorbeeld:

EHRM 17 januari 1970, serie A, vol. 11, 2689/65 (Delcourt/ België), in latere jurisprudentie over artikel 6 EVRM bestendigd, bijvoorbeeld in EHRM 26 oktober 1984, NJ 1988, 744 (Golder/Verenigd Koninkrijk). De jurisprudentie van de Hoge Raad is hiermee in lijn; zie bijvoorbeeld: HR 17 november 1989, NJ 1990, 496, HR 24 april 1992, NJ 1992, 672, HR 26 november 1999, NJ 2000, 210, HR 12 mei 2006, NJ 2007, 130, rov. 3.6.

Zie ten aanzien van een zaak waarin evenmin geen hoger beroep tegen het vonnis van de kantonrechter openstond bijvoorbeeld: rechtbank Amsterdam 26 juni 1996, WR 1997, 15, rov. 6, waarin de rechtbank oordeelde dat dat appèlverbod niet in strijd was met artikel 6 EVRM.

15.31 Met de procedure – eerst bij de huurcommissie en achtereenvolgens – bij de kantonrechter is in een effectieve rechtsgang voorzien. Van een schending van artikel 6 EVRM is dan ook geen sprake.

15.32 Gezien het voorgaande falen ook de grieven 39 t/m 42.

16 Bezwaren tegen de verhuurderheffing kunnen uitsluitend bij de bestuursrechter (de belastingrechter) aan de orde worden gesteld (reactie op grief 37)

16.1 Fair Huur stelt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat eventuele bezwaren tegen de verhuurderheffing, ook voor zover zij zien op de vraag of met de verhuurderheffing een strijdigheid met artikel 1 Eerste Protocol EVRM of artikel 14 EVRM ontstaat, uitsluitend de procedure bij de belastingrechter openstaat, en niet (ook) een collectieve actie als de onderhavige.

16.2 Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, kan Fair Huur echter niet worden ontvangen in haar vorderingen inzake de verhuurderheffing, omdat een bijzondere en exclusieve met voldoende waarborgen omklede rechtsgang bij de fiscale rechter voor handen is.

16.3 De verhuurderheffing dient jaarlijks op aangifte te worden voldaan. Op grond van artikel 26 lid 2 AWR wordt de voldoening op aangifte voor de mogelijkheid van beroep gelijk gesteld met een voor bezwaar vatbare beschikking.¹ Tegen de voldoening op aangifte kan ingevolge artikel 26 lid 2 AWR jo artikel 6:1 Awb bezwaar worden ingesteld bij de inspecteur, waarbij de bezwaartermijn zes weken bedraagt (artikel 6:7 Awb). Artikel 8:1 jo. hoofdstuk 1 Awb bepaalt dat beroep kan worden ingesteld bij de bestuursrechter tegen een besluit van een bestuursorgaan. Zodra bezwaar is gemaakt,

¹ Zie *Kamerstukken II 2003-2004*, 29251, nr. 3, blz. 23. Zie ook Ch.J. Langereis en I. de Roos, *Procesrecht in belastingzaken*, Deventer: Kluwer 2010, blz. 27/28.

kan bij wege van voorlopige voorziening om schorsing worden verzocht bij de bestuursrechtelijke fiscale rechter.

- 16.4 Alle verhuurders die de verhuurderheffing moeten voldoen, hebben tegen de verhuurderheffing 2013 bezwaar kunnen maken. Met ingang van 15 juli 2014 kan aangifte worden gedaan voor de verhuurderheffing voor 2014. Deze aangifte dient uiterlijk 30 september 2014 te worden gedaan. Er dient tegelijkertijd op aangifte te worden voldaan. Daartegen kan onmiddellijk bezwaar worden gemaakt en hangende bezwaar een voorlopige voorziening worden gevraagd.
- 16.5 Fair Huur dient zich dan ook tot de gespecialiseerde fiscale rechter te wenden, uit het oogpunt van een (i) duidelijke taakverdeling tussen de burgerlijke rechter en de bestuursrechter, (ii) het voorkomen van tegenstrijdige uitspraken, (iii) de specialiteitsgedachte en (iv) de rechtszekerheid.
- 16.6 Bij de fiscale rechter kan en dient desgewenst ook aan de orde te worden gesteld of de verhuurderheffing – op zichzelf gezien en/of in combinatie met het stelsel van gereguleerde verhuur – tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidt.
- 16.7 Uw Hof heeft dat in een andere procedure over de verhuurderheffing, waar eveneens over een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM en artikel 14 EVRM werd geklaagd, reeds geoordeeld:

Zie: Hof Den Haag 3 maart 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:404:

"2.1 In grief 1 komen Metterwoon c.s. op tegen het oordeel van de voorzieningenrechter, dat zij in hun vorderingen die betrekking hebben op de Wet en meer in het bijzonder op de verhuurderheffing, niet-ontvankelijk moeten worden verklaard. Zij voeren in dat verband in de eerste plaats aan dat zij het oordeel van de belastingrechter niet kunnen afwachten. De weg naar de bestuursrechter zou pas vanaf 15 juli 2014 hebben opengestaan, omdat niet eerder aangifte kon worden gedaan. Metterwoon c.s. moesten echter wel al een heel administratief apparaat opbouwen, informatie vergaren en overleg voeren met de daarvoor in aanmerking komende huurders en huurdersorganisaties. Bovendien dienen Metterwoon c.s. overleg met hun financiers te voeren en kan daarop niet worden gewacht tot de belastingrechter duidelijkheid schept.

2.2 Dit betoog gaat niet op. Vast staat dat Metterwoon c.s. vanaf 15 juli 2014 toegang tot de belastingrechter hadden, omdat zij op die datum aangifte over 2014 hadden kunnen doen, daartegen bezwaar hadden kunnen aantekenen en toen ook meteen een voorlopige voorziening bij die rechter hadden kunnen vragen (art. 8:81 Awb). De dagvaarding waarmee het onderhavige geding werd ingeleid dateert van 10 maart 2014. Dat tussen 10 maart en 15 juli 2014 zodanige klemmende redenen voor Metterwoon c.s. bestonden dat het oordeel van de bestuursrechter omtrent een voorlopige voorziening niet

kon worden afgewacht, blijkt niet. Hetgeen Metterwoon c.s. hebben gesteld over het opbouwen van een administratief apparaat, informatie vergaren en overleg is te algemeen en te vaag om daaraan een dergelijke conclusie te kunnen verbinden. Onduidelijk is waaruit deze maatregelen precies bestonden, welke kosten daarmee gemoeid waren, waarom deze met het oog op de uitvoering van de Wet noodzakelijk waren (de Staat heeft gemotiveerd bestreden dat omvangrijke maatregelen nodig zijn, zie memorie van antwoord nr. 3.25) en, meer in het bijzonder, waarom met de tenuitvoerlegging van deze maatregelen niet gewacht kon worden tot de belastingrechter een voorlopig oordeel zou hebben gegeven. Er is naar het oordeel van het hof dan ook geen reden waarom Metterwoon c.s. in dit geval het oordeel in een bestuursrechtelijk kort geding niet konden afwachten.”

16.8 De grieven van Fair Huur stuiten over de verhuurderheffing stuiten hier op af.

17 Subsidiair: verhuurderheffing rechtmatig (reactie op grief 43 t/m 46)

Inleiding

17.1 Fair Huur voert als grief 43 aan dat de rechtbank ten onrechte zou hebben overwogen dat de vorderingen van appellanten tot onverbindendverklaring van de voorgenomen wet- en regelgeving inzake de verhuurderheffing 2014 en volgende jaren niet kan worden toegewezen, omdat het wetgevingsproces nog niet was afgerond. Fair Huur heeft bij deze grief geen belang meer, omdat het wetgevingsproces inmiddels wel is afgerond, en Fair Huur haar vorderingen daarop heeft aangepast.

Overigens heeft de rechtbank geheel terecht geoordeeld dat in Nederland een rechter niet in het wetgevingsproces kan ingrijpen. Daarvoor is in ons staatsbestel geen plaats. Het politieke besluitvormingsproces zal eerst moeten zijn afgerond en in een wet hebben geresulteerd, voordat een rechter zich daar over zal kunnen buigen.

17.2 In de grieven 44, 45 en 46 voert Fair Huur aan dat er in het kader van de verhuurderheffing structurele problemen zouden zijn bij het verstrekken van inkomensverklaringen door de Belastingdienst, dat de verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging (door verhuurders niet of onvoldoende zou kunnen worden doorgevoerd) in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM en dat de verhuurderheffing, gezien in het licht van het sociale huurstelsel als geheel, in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

17.3 Deze grieven kunnen als gezegd in een procedure bij de Belastingrechter aan de orde worden gesteld; die procedure moet dan ook exclusief en met voorrang worden gevolgd. Subsidiair zal de Staat op de grieven van Fair Huur ingaan. Daarvoor is ook een uiteenzetting over wat de verhuurderheffing inhoudt, van belang.

- 17.4 De Staat stelt echter voorop dat uit de toelichting op de grieven wel duidelijk wordt dat appellanten zich op het standpunt stellen dat de verhuurderheffing – op zichzelf en/of in combinatie met het Nederlandse stelsel van sociale verhuur – in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM en dat de rechtbank dit zou hebben miskend, maar dat uit de toelichting op de grieven niet volgt *waar* appellanten die stelling precies op baseren. Zij voeren wel punten op ten aanzien van de verhuurderheffing waar zij zich niet in kunnen vinden, maar waarom die punten – zelfs als zij terecht zouden worden opgeworpen – tot de conclusie zouden moeten leiden dat de verhuurderheffing in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM wordt niet duidelijk. Naar de mening van de Staat hebben appellanten daartoe onvoldoende gesteld en onderbouwd.
- 17.5 Dat geldt in het bijzonder voor grief 44, dat de rechtbank ten onrechte zou hebben overwogen dat er geen structurele problemen bij het verstrekken van inkomensverklaringen door de Belastingdienst zijn. Die grief is in het geheel niet toegelicht, en stuit daar reeds op af. Voor de volledigheid en meer subsidiair zal de Staat niettemin in het vervolg van dit hoofdstuk toelichten dat van de gestelde structurele problemen geen sprake is.

Verhuurderheffing

- 17.6 Verhuurders van meer dan tien gereguleerd verhuurde woningen (sociale huurwoningen) dienen vanaf 2013 een verhuurderheffing te voldoen. Achtergrond van de verhuurderheffing is onder meer de vaststelling dat de overheid zeer aanzienlijke bijdragen aan het sociale huurstelsel levert. Zo wordt een omvangrijk bedrag aan de huurtoeslag – en voorheen aan de huursubsidie – besteed van jaarlijks circa € 2,55 miljard euro. Ook met andere maatregelen, zoals in het verleden bijvoorbeeld objectsubsidies, heeft de overheid aan een stabiele markt voor sociale huurwoningen bijgedragen, met een belangrijke mate van zekerheid ten aanzien van inkomsten voor verhuurders van gereguleerd verhuurde woningen. Al meerdere jaren is er op gewezen dat deze omstandigheden een verhuurderheffing rechtvaardigen. Met de verhuurderheffing kan een in het huidige tijdsgewricht belangrijke budgettaire opbrengst worden gerealiseerd.
- 17.7 In 2013 is eerst een verhuurderheffing voor uitsluitend 2013 ingevoerd. Vanaf 2014 zal jaarlijks een op gelijke leest geschoeide verhuurderheffing – met een grotere omvang - van alle verhuurders van meer dan tien voor verhuur bestemde woningen met een huur tot en met de liberalisatiegrens worden geheven.
- 17.8 Verhuurders van meer dan tien gereguleerd verhuurde woningen dienen aangifte te doen. De voldoening op aangifte wordt op grond van de Algemene Wet inzake Rijksbelastingen (AWR) gelijkgesteld met een besluit. Daartegen kan bezwaar worden gemaakt en vervolgens beroep worden ingesteld bij de belastingrechter. Hangende bezwaar kan een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan.

- 17.9 Verhuurders hebben bezwaar kunnen maken tegen de verhuurderheffing 2013. Met ingang van 15 juli 2014 (en uiterlijk 30 september 2014) kan aangifte voor de verhuurderheffing 2014 worden gedaan. De voldoening op aangifte wordt op grond van artikel 26 lid 2 AWR gelijk gesteld met een voor bezwaar vatbare beschikking.

Woonakkoord

- 17.10 In 2013 is de verhuurderheffing geïntroduceerd met de Wet verhuurderheffing.² Daarin is bepaald dat onder de naam verhuurderheffing een belasting wordt geheven van belastingplichtigen:³

'Onder de naam verhuurderheffing wordt een belasting geheven van de in artikel 4 vermelde belastingplichtigen.'

- 17.11 De verhuurderheffing is noodzakelijk in verband met de structurele onevenwichtigheden op de huurwoning- en koopwoningmarkt. De onevenwichtigheden op de huurwoningmarkt uiten zich in gebrekkige allocatie van betaalbare huurwoningen, dat wil zeggen lange wachttijden terwijl er ruim voldoende sociale huurwoningen zijn in verhouding tot de doelgroep. Dit wordt veroorzaakt doordat een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door mensen met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen ('scheefwonen'). Daarnaast uiten de onevenwichtigheden op de huurwoningmarkt zich in gebrek aan keuzemogelijkheden voor middeninkomens. Voor hen zijn er onvoldoende geliberaliseerde huurwoningen beschikbaar.
- 17.12 Op 13 februari 2013 is het Woonakkoord gesloten. Met het Woonakkoord is beoogd te komen tot een samenhangend pakket van maatregelen ter versterking van de woningmarkt. De maatregelen bieden duidelijkheid en vertrouwen aan huurders, kopers, verhuurders en de bouwsector. De in 2013 geïntroduceerde verhuurderheffing is in het Woonakkoord ongewijzigd overgenomen. In het Woonakkoord is ook aandacht besteed aan de vraag hoe de verhuurderheffing kan worden opgebracht door de verhuurders. Hiervoor kunnen de verhuurders onder meer, naast de reguliere huurinkomsten, aanwenden:
- de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging, één van de andere maatregelen uit het Woonakkoord. De heffing kan hieruit structureel (vanaf 2017) meer dan volledig worden betaald;⁴

² Stb. 2013, 285.

³ Artikel 1 Wet verhuurderheffing. In 2014 gold artikel 1.1 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

⁴ In de brief van 28 februari 2013 (bijlage bij Kamerstukken II 2012/13, 33 330, nr. E) heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de Tweede Kamer nader geïnformeerd over de financiële basis voor de verhuurderheffing. Volgens de hierin opgenomen raming kan de verhuurderheffing in de jaren 2014-2016 grotendeels worden betaald uit de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de jaren 2013 en 2017 is sprake van een huuroverschot.

- voordeel van het op te richten Energiebesparingsfonds, waarover hierna meer;
- voordeel door tijdelijke verlaging van de BTW (naar 6%) op arbeidskosten voor verbouwingen en renovatiewerken in bestaande bouw;
- mogelijkheden voor huurharmonisatie.

Motie Essers c.s.

- 17.13 Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel dat tot de Wet verhuurderheffing heeft geleid, heeft de Eerste Kamer de motie Essers c.s. aanvaard.⁵ Daarin wordt de regering onder meer verzocht om door middel van een novelle de verhuurderheffing 2013 af te splitsen van de heffing voor de daarop volgende jaren. Het Kabinet heeft de motie ten uitvoer gebracht. Vervolgens is een nieuw wetsvoorstel ingediend om te voorzien in een verhuurderheffing voor 2014 en verder. Op 1 januari 2014 is de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II in werking getreden.⁶ Naast de verhuurderheffing zijn in het wetsvoorstel wijzigingen in onder andere Wet inkomstenbelasting 2001 en de Wet op de loonbelasting 1964 opgenomen waarbij het fiscale voordeel stapsgewijs wordt verkleind voor belastingplichtigen die aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning tegen het tarief in de vierde schijf vergelden, en waarmee onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning worden hersteld.

Aedesakkoord

- 17.14 Op 28 augustus 2013 heeft de minister afspraken gemaakt met Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, over het uitwerken van het Regeerakkoord en het Woonakkoord in de corporatiesector. Deze afspraken zijn neergelegd in het Aedesakkoord.⁷ Doel van het akkoord is om de investeringen in de woningbouw op gang te brengen en tegelijkertijd vorm te geven aan een aantal beleidsvoornemens van het Kabinet. De afspraken richten zich op het continueren van de investeringen door corporaties, de vormgeving van de scheiding tussen DAEB (diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB activiteiten en de rol van het WSW bij saneringen.
- 17.15 Voor investeringen door corporaties heeft het Kabinet afgesproken extra middelen vrij te maken:
- de integratieheffing BTW vervalt;
 - uit het Energieakkoord komt € 400 miljoen beschikbaar (2 x € 200 miljoen in 2018 en 2019) voor energiebesparende maatregelen door verhuurders in de sociale huursector.

⁵ Kamerstukken I 2012/13, 33 407, F.

⁶ Stb. 2013, 583.

⁷ Aedesakkoord, Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 328.

- 17.16 De voordelen uit het Energieakkoord gelden niet alleen voor woningcorporaties maar ook voor particuliere verhuurders die woningen verhuren tot en met de liberalisatiegrens. Belangrijk verschil is wel dat daarbij aan particuliere verhuurders minder strenge eisen worden gesteld dan aan woningcorporaties:⁸

'De partijen van het Convenant Energiebesparing Huursector committeren zich om de afgesproken doelstellingen van gemiddeld label B (corporaties) en 80% van de woningen minimaal label C (particuliere verhuurders) in 2020 te halen. Het rijk stelt in dat kader € 400 miljoen subsidie beschikbaar voor verhuurders in de sociale huursector ten behoeve van investeringen in energiebesparing voor de periode 2014-2017 met als doel een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van het Convenant Energiebesparing Huursector.' [onderstreping toegevoegd – *gem.*]

Wet maatregelen woningmarkt 2014 II

Heffing geldt voor alle verhuurders op de gereguleerde markt

- 17.17 In artikel 1.4 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II is geregeld wie belastingplichtig is voor de verhuurderheffing:

'Belastingplichtig voor de verhuurderheffing is de natuurlijke persoon, de rechtspersoon of de groep die bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien huurwoningen.'

Onder 'huurwoningen' worden woningen verstaan met een huurprijs tot en met de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens (artikel 1.2 lid 1 onder e Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

'*huurwoning*: in Nederland gelegen voor verhuur bestemde woning die ingevolge artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken als één onroerende zaak wordt aangemerkt en waarvan de huurprijs niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die in die woning voor een korte periode verblijf houden'.

- 17.18 Woningen met een huur boven deze grens zijn geen woningen in de zin van de verhuurderheffing.
- 17.19 De verhuurderheffing wordt ingevolge deze definitie zowel opgelegd aan particuliere verhuurders als aan woningcorporaties met huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Beide zijn actief op de gereguleerde markt en hebben belang bij de kenmerken van

⁸ Energieakkoord voor duurzame groei, bijlage bij Kamerstukken II 2012/13, 30 196 nr. 202.

deze markt: een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten voor de verhuurders. Deze stabiliteit en de gewaarborgde inkomsten zijn ontstaan en worden in stand gehouden door overheidsbeleid. Dit overheidsbeleid bestond en bestaat, naast algemene regelgeving gericht op een stabiele huurmarkt met beperkte risico's, ook uit objectsubsidies voor de bouw van sociale huurwoningen en huurtoeslag voor de minst draagkrachtige huishoudens. Het is redelijk dat de verhuurders door middel van een verhuurderheffing een bijdrage leveren aan deze uitgaven van de overheid.⁹

Grondslag verhuurderheffing

- 17.20 De verhuurderheffing wordt geheven over het belastbare bedrag (artikel 1.5 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

'De verhuurderheffing wordt geheven naar het belastbare bedrag.'

- 17.21 De verhuurderheffing wordt binnen 9 maanden na het ontstaan van de belastingschuld op aangifte voldaan.

- 17.22 Het belastbare bedrag wordt als volgt bepaald (artikel 1.6 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

'Het belastbare bedrag is de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen.'

Hoogte van de heffing

- 17.23 De hoogte van de verhuurderheffing die geldt in 2014 is in de wet vastgelegd (artikel 1.7 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

'De verhuurderheffing bedraagt 0,381% van het belastbare bedrag'.

- 17.24 In het Woonakkoord is de opbrengst van de verhuurderheffing inzichtelijk gemaakt met de volgende tabel:¹⁰

2013	2014	2015	2016	2017
50	1165	1355	1520	1700

- 17.25 Vanaf 2017 zal sprake zijn van een opbrengst van € 1,7 miljard per jaar. Op termijn levert de verhuurderheffing met dit bedrag dezelfde bijdrage aan het op orde brengen

⁹ MvT Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3, p. 6-7.

¹⁰ Woonakkoord 13 februari 2013, Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42, p. 4.

van de overheidsfinanciën als het Regeerakkoord.¹¹ De opbrengst van de verhuurderheffing is daarmee van wezenlijk belang. Dit belang weegt zwaarder dan het individuele belang van de verhuurders.

- 17.26 De gemiddelde verhuurderheffing bedraagt per woning in 2014 € 541 en in 2017 € 775. Belastingplichtigen dragen daarmee geen buitensporige last.¹² Voorts is van belang dat als een opbrengst van € 1,7 miljard met andere maatregelen zou moeten worden behaald, er een groter verstorend effect zou optreden op het bruto binnenlands product per hoofd van de bevolking. Een belasting op de waarde van onroerende zaken heeft het minst versturende effect in vergelijking met indirecte belastingen, verhoging van inkomstenbelasting, en/of verhoging van vennootschapsbelasting.¹³

Heffingvrije voet

- 17.27 De verhuurderheffing wordt geheven bij verhuurders die meer dan tien woningen verhuren. Deze vrijstelling is vormgegeven door een heffingvrije voet van tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van het bezit (artikel 1.6 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):¹⁴

'Het belastbare bedrag is de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen.' [onderstreping toegevoegd – *gem.*]

De heffingvrije voet geldt voor alle verhuurders, ook voor verhuurders die meer dan tien woningen verhuren.

- 17.28 Doel van de heffingvrije voet is het beperken van administratieve lasten voor bedrijven en burgers. Een kleinere groep verhuurders krijgt door de heffingvrije voet immers te maken met dergelijke lasten. Ook worden de uitvoeringskosten voor de Belastingdienst aanzienlijk beperkt. Met de grens van tien woningen is aldus een evenwicht gevonden tussen uitvoerbaarheid van de regelgeving, beperking van de administratieve lasten en rechtvaardigheid van de regeling.

Wijze van heffing

- 17.29 De verhuurderheffing dient jaarlijks op aangifte te worden voldaan:

¹¹ Woonakkoord 13 februari 2013, Kamerstukken II2012/13, 32 847, nr. 42, p. 4.

¹² MvT Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3, p. 7.

¹³ MvT Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3, p. 6; Tax and economic growth, OECD 2008, 28, p. 42.

¹⁴ Artikel 1.6 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

'De verhuurderheffing wordt verschuldigd op 1 januari van het kalenderjaar.'
(artikel 1.8 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)

1. De door een rechtspersoon of natuurlijke persoon verschuldigde verhuurderheffing wordt op aangifte voldaan.
2. De door een groep verschuldigde verhuurderheffing wordt namens de groep op aangifte voldaan door een van de rechtspersonen die onderdeel is van die groep. Daarbij vermeldt die rechtspersoon welke andere rechtspersonen onderdeel uitmaken van die groep, waarbij die andere rechtspersonen in afwijking van het eerste lid ontheven zijn van hun plicht tot het voldoen op aangifte.
3. De inspecteur kan een naheffingsaanslag ter zake van de door een groep verschuldigde verhuurderheffing opleggen aan een van de rechtspersonen die onderdeel uitmaken van die groep.
4. De ontvanger kan een naheffingsaanslag ter zake van de door een groep verschuldigde verhuurderheffing invorderen ten name van elk van de rechtspersonen die onderdeel uitmaken van die groep.
5. In afwijking van artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen stelt de inspecteur de termijn voor het doen van aangifte zodanig vast dat deze niet eerder verstrijkt dan negen maanden na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan.
6. In afwijking van artikel 19, derde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen is de belastingplichtige gehouden de verhuurderheffing aan de ontvanger overeenkomstig de aangifte te betalen binnen negen maanden na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan.' (artikel 1.9 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)

Heffingsvermindering

- 17.30 Vermindering van de verhuurderheffing kan aan de orde zijn als de verhuurder maatschappelijk gewenste investeringen doet. Bijvoorbeeld door nieuwbouw te plegen of te renoveren, maar ook door woningen te slopen.
- 17.31 De heffingsvermindering is een tijdelijke faciliteit, die ervoor moet zorgen dat een versnelling van investeringen wordt bereikt.¹⁵ Voor de heffingsvermindering wordt in 2014 tot en met 2017 € 70 miljoen per jaar beschikbaar gesteld.
- 17.32 Om voor heffingsvermindering in aanmerking te komen, moet de verhuurder beschikken over een definitieve investeringsverklaring (artikel 1.10 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

'1. De belastingplichtige die beschikt over een op zijn naam of, in het geval van een groep, op naam van een van de rechtspersonen die onderdeel uitmaakt van de groep afgegeven definitieve investeringsverklaring met een

¹⁵ MvT Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3, p. 7.

dagtekening in een kalenderjaar dat ten hoogste drie jaren voor het heffingsjaar ligt of voor 1 oktober in het heffingsjaar zelf, kan het bedrag van de verhuurderheffing verminderen met het in die verklaring opgenomen bedrag van de heffingsvermindering; in dat geval brengt de belastingplichtige het volledige in de definitieve investeringsverklaring genoemde bedrag van de heffingsvermindering in mindering voor zover dit niet hoger is dan het bedrag van de verhuurderheffing.

2. Indien het bedrag van de heffingsvermindering hoger is dan het bedrag van de verhuurderheffing, kan de belastingplichtige het deel van het bedrag van de heffingsvermindering in mindering brengen dat gelijk is aan de verhuurderheffing. De belastingplichtige kan het deel van het bedrag van de heffingsvermindering, dat hij in enig heffingsjaar niet op het bedrag van de verhuurderheffing in mindering heeft kunnen brengen, in mindering brengen op de over een volgend heffingsjaar verschuldigde verhuurderheffing, doch niet later dan in het heffingsjaar dat ten hoogste drie jaren ligt na het jaar van de dagtekening van de definitieve investeringsverklaring.'

- 17.33 Het gaat om een schriftelijke kennisgeving van de minister voor Wonen en Rijksdienst aan de belastingplichtige (artikel 1.2 lid 2 onder e Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

'definitieve investeringsverklaring: schriftelijke kennisgeving van Onze Minister aan de belastingplichtige met gegevens over:

- 1°. de gerealiseerde investering en
- 2°. het bedrag aan heffingsvermindering met een berekening van dat bedrag.'

- 17.34 De hoogte van de heffingsvermindering is afhankelijk van het type investering en de plaats waar deze investering gerealiseerd is. Ook is een minimuminvesteringsbedrag noodzakelijk (artikel 1.11 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

'De heffingsvermindering bedraagt in geval van:

- a. bouw van huurwoningen: € 15.000 per gebouwde huurwoning;
- b. grootschalige verbouw van huurwoningen: € 15.000 per verbouwde huurwoning;
- c. verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen: € 10.000 per gerealiseerde huurwoning;
- d. sloop van huurwoningen: € 15.000 per gesloopte huurwoning;
- e. kleinschalige verbouw van huurwoningen: € 10.000 per verbouwde huurwoning en
- f. samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen: € 15.000 per huurwoning waarmee het aantal huurwoningen door die samenvoeging is verminderd.

2. De heffingsvermindering is:

- a. met betrekking tot gerealiseerde investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, b en e, uitsluitend van toepassing in de deelgemeenten Charlois, Feijenoord en IJsselmonde van de gemeente Rotterdam, en

b. met betrekking tot gerealiseerde investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen d en f, uitsluitend van toepassing in de in onderdeel a genoemde deelgemeenten en in de gemeenten Appingedam, Beek, Bellingwedde, Brunssum, De Marne, Delfzijl, Eemsum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Hulst, Kerkrade, Landgraaf, Loppersum, Maastricht, Meerssen, Menterwolde, Nuth, Oldambt, Onderbanken, Pekela, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Sluis, Stadskanaal, Stein, Terneuzen, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Veendam, Vlagtwedde en Voerendaal.

3. Gerealiseerde investeringen worden voor de toepassing van de heffingsvermindering slechts in aanmerking genomen indien de investeringskosten voor de activiteiten, bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 3° en 5°, per huurwoning ten minste € 25.000 bedragen, en voor de activiteiten, bedoeld onder 1°, 2°, 4° en 6° van dat onderdeel, per huurwoning ten minste € 37.500 bedragen.

4. Indien naar het oordeel van Onze Minister op enig tijdstip onvoldoende evenwicht bestaat of komt te bestaan tussen de heffingsverminderingen en het daarvoor in de rijksbegroting opgenomen bedrag, kunnen bij ministeriële regeling met ingang van 1 januari, 1 april, 1 juli of 1 oktober van enig jaar de in het eerste lid en derde lid genoemde bedragen worden verhoogd, verlaagd, dan wel op nihil worden gesteld. De nieuwe bedragen gelden voor voorlopige investeringsverklaringen waarvan de voorgenomen investering is aangemeld na het tijdstip waarop de ministeriële regeling in werking treedt.

5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over het toepassingsbereik van de verschillende onderdelen van het eerste lid. Bij ministeriële regeling kan de begrenzing van de deelgemeenten, genoemd in het tweede lid, onderdeel a, nader worden aangeduid.'

- 17.35 Een voorgenomen investering en een gerealiseerde investering moet worden aangemeld bij de minister voor Wonen en Rijksdienst:

'Een voorgenomen investering wordt uiterlijk op 31 december 2017 langs elektronische weg aangemeld bij Onze Minister.' (artikel 1.12 lid 1 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)

en

'Een gerealiseerde investering wordt langs elektronische weg aangemeld door de belastingplichtige bij Onze Minister. Artikel 1.12, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.' (artikel 1.13 lid 1 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)

- 17.36 In de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 zijn regels gesteld over de inhoud van de aanmelding en welke gegevens daarbij worden verstrekt.¹⁶

¹⁶ Stcrt. 2013, 34747.

Tussenconclusie

- 17.37 De verhuurderheffing is na uitvoerig debat in de sector en in het parlement tot stand gekomen. Verschillende alternatieven zijn daarbij de revue gepasseerd. De huidige verhuurderheffing is het afgewogen resultaat van democratische besluitvorming. Er is in een duidelijk systeem, met een heffing op een objectieve grondslag voorzien. Met de heffing wordt van verhuurders van voor verhuur bestemde woningen met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens, die profiteren van de inspanningen van de overheid voor de gereguleerde huursector, een bijdrage aan de overheidsmiddelen gevraagd. De formele wetgever heeft daar in redelijkheid toe kunnen besluiten.

Niet gesteld en aangetoond dat appellanten verhuurderheffing dienen te voldoen

- 17.38 Voorop staat dat uitsluitend verhuurders die 10 of meer sociale huurwoningen bezitten, de verhuurderheffing dienen te voldoen. Ook staat voorop dat uitsluitend verhuurder met (beduidend) meer dan 10 woningen geen voordeel hebben van de heffingvrije voet van tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van het bezit. Appellanten hebben niet gesteld, laat staan aangetoond, dat zij tot die groep verhuurders behoren. Appellanten hebben dan ook niet aangetoond voldoende belang bij hun vorderingen over de verhuurderheffing te hebben; de Staat bestrijdt dit dan ook.

Geen strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM

- 17.39 De verhuurderheffing betreft een heffing ten behoeve van de algemene middelen. Het tweede deel van artikel 1 eerste Protocol EVRM bepaalt uitdrukkelijk dat het recht om belastingen of andere heffingen te innen, op geen enkele wijze wordt aangetast.

Zie artikel 1 Eerste Protocol EVRM:

“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.”

- 17.40 Het is dan ook vaste rechtspraak van het EHRM dat de Staat bij het vormgeven en opleggen van een heffing over een zeer ruime beoordelingsvrijheid beschikt. Uitsluitend als de afweging van de Staat “devoid is of a reasonable foundation” kan een heffing in strijd komen met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

"Furthermore, in determining whether this requirement has been met, it is recognized that a Contracting State, not least when framing and implementing policies in the area of taxation, enjoys a wide margin of appreciation and the Court will respect a legislature's assessment in such matters unless it is *devoid of a reasonable foundation*." (cursivering gemachtigde)

Zie: EHRM 23 oktober 1997, National & Provincial Building Society, Leeds Permanent Building Society and Yorkshire Building Society v. the United Kingdom, paragraaf 80, Reports 1997-VII / JB 1998, 1, par. 80.

- 17.41 Daarvan is met de verhuurderheffing bepaald geen sprake.

In het algemeen belang

- 17.42 De opbrengst van de heffing komt ten goede aan de algemene middelen. De heffing is daarmee in het algemeen belang.

Bij wet voorzien

- 17.43 In de vorige paragraaf van deze memorie is uiteen gezet dat de verhuurderheffing berust op een wet in formele zin. De heffing is dus bij wet voorzien.

Fair balance

- 17.44 In de vorige paragraaf van deze memorie is op de achtergronden van de verhuurderheffing ingegaan. De verhuurderheffing dient er allereerst toe een budgettaire opbrengst te realiseren. Op grond van de rechtspraak van het EHRM ontbreekt daarvoor niet snel de rechtvaardiging. Hier is er echter nog te meer een rechtvaardiging voor een heffing voor verhuurders van sociale huurwoningen gelegen in de bijdragen die het Rijk steeds heeft geleverd en nog steeds levert aan het marktsegment voor sociale huurwoningen. Voor die huurwoningen is een stabiele en zekere markt gecreëerd door het Rijksbeleid. Het gaat dan bijvoorbeeld om objectsubsidies gericht op de bouw van sociale huurwoningen, waar ook commerciële verhuurders van hebben kunnen profiteren.

"Het nu en in het verleden gevoerde rijksbeleid heeft ertoe geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. De markt van gereguleerde woningen met een betaalbare huur is gecreëerd door de overheid door middel van objectsubsidies gericht op de bouw van sociale huurwoningen. Voor de minst draagkrachtige huishoudens is bovendien de huurtoeslag in het leven geroepen, die vraagondersteunend en prijszondersteunend werkt. Het kabinet acht het tegen deze achtergrond redelijk dat alle verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een

belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk.”

Zie: Tweede Kamer, vergaderjaar 2012-2013, 33 407, nr. 3, blz. 3.

- 17.45 In o.a. punt 382 en punt 401 stelt Fair Huur dat de parlementaire enquetecommissie en de minister hebben aangegeven dat er geen administratie van de objectsubsidies meer is, zodat niet precies kan worden aangegeven waar deze subsidies precies terecht kwamen. Waar het echter om gaat is dat wél duidelijk is dat grote bedragen in het kader van de objectsubsidies niet bij woningcorporaties terecht kwamen, en dat ook particuliere verhuurders op basis van de regelingen aanspraak op objectsubsidies konden maken. Aan die objectsubsidies is dan ook terecht belang gehecht.

Zie **productie 8 bij deze memorie** met een overzicht van beschikbare subsidieregelingen waar ook particuliere verhuurders een beroep op kunnen doen.

Zie voorts het eindrapport van RIGO Research en Advies van juni 2012 “Particuliere verhuur 1960 – 1988”, waarin een aantal rijkssubsieregelingen dat (ook) voor particuliere verhuurders beschikbaar was, nader is belicht (**productie 9 bij deze memorie**).

- 17.46 Dat neemt overigens niet weg dat, ook als die objectsubsidies er niet zouden zijn geweest, het Rijk door middel van de huurtoeslag een zodanig omvangrijke bijdrage aan de sociale huurmarkt levert, dat niet kan worden gezegd dat de lasten van bescherming van diegenen die op sociale verhuur zijn aangewezen, niet voor een belangrijk deel ook door de overheid worden gedragen.
- 17.47 Naast de objectsubsidies is dus vooral de huurtoeslag van belang. Met behulp van de huurtoeslag wordt jaarlijks een groot aantal huurders ondersteund, met zowel een vraagondersteunend als een prijsondersteunend effect. Simpel gezegd: de verhuurders van sociale huurwoningen profiteren er van dat hun huurders een deel van de huur met hulp van de overheid kunnen betalen.
- 17.48 In punt 398 van de memorie stelt Fair Huur dat aan de huurtoeslag geen belang zou mogen worden gehecht, omdat (1) huurtoeslag niet aan verhuurders wordt verstrekt, (2) ook zonder huurtoeslag een vraag naar (sociale) huurwoningen van particuliere verhuurders zou blijven bestaan, (3) veel huurders van particuliere verhuurders geen gebruik zouden maken van huurtoeslag en (4) er strikte inkomensvoorwaarden gelden voor huurtoeslag zodat een aanzienlijk deel van de particuliere huurders niet voor huurtoeslag in aanmerking zou komen.
- 17.49 Fair Huur doet het met deze argumenten ten onrechte voorkomen alsof de wetgever aan de verhuurderheffing ten grondslag zou hebben gelegd dat verhuurders

rechtstreeks huurtoeslag zouden ontvangen. Dat is niet juist. Waar het om gaat is dat met de publieke middelen jaarlijks een omvangrijke bijdrage aan de deelmarkt voor sociale huurwoningen wordt geleverd in de vorm van de huurtoeslag. Huurders profiteren daarvan, maar ook verhuurders, doordat een stabiele markt tot stand komt, en ook de verhuurders er van profiteren dat er meer sociale huurders zijn die duurdere woningen kunnen huren, en betrouwbaarder zijn in het betalen van de huurprijzen. Dat wil niet zeggen dat er zonder huurtoeslag geen vraag naar sociale huurwoningen zou zijn, maar wel dat de huurtoeslag aan die markt een belangrijke bijdrage levert. Ook de huurders van particuliere verhuurders kunnen, net als huurders van woningcorporaties, aanspraak maken op de huurtoeslag en doen dat ook. Het ligt dan ook in de rede ook van particuliere verhuurders een bijdrage in het kader van de verhuurderheffing te vragen.

- 17.50 Voor de volledigheid benadrukt de Staat voorts dat, anders dan Fair Huur met deze argumenten doet voorkomen, huurders van particuliere verhuurders onder dezelfde voorwaarden als huurders van woningcorporaties voor huurtoeslag in aanmerking komen en dat huurders van particuliere verhuurders ook daadwerkelijk van de huurtoeslag gebruik maken. De Staat merkt voorts op dat veel particuliere verhuurders over het algemeen graag huurders met een hoger inkomen wensen, omdat die meer zekerheid bieden dat zij de huur kunnen betalen. Particuliere verhuurders wensen dus over het algemeen juist huurders die niet van de huurtoeslag gebruik hoeven maken. Wat daar ook van zij: die omstandigheden zijn als gezegd niet van belang. Het gaat er in het kader van de verhuurderheffing om dat de Staat een belangrijke bijdrage aan de stabiliteit van de markt levert. Het gaat er in het kader van artikel 1 Eerste Protocol EVRM verder om dat de Staat een belangrijke financiële bijdrage levert aan de huisvesting van personen met lagere inkomens en die lasten dus bepaald niet vrijwel geheel op de schouders van verhuurders afwentelt.
- 17.51 De verhuurderheffing heeft voorts als doelstelling om bij te dragen aan de gewenste verbreding van de belastinggrondslag. Daarmee worden de lasten gericht gespreid, en wordt een bijdrage geleverd aan robuustere overheidsfinanciën.
- 17.52 Er is geen enkele aanwijzing dat in de markt voor sociale huurwoningen onvoldoende mogelijkheden zouden zijn om deze heffing op te brengen. Voorop staat dat appellanten op geen enkele wijze aannemelijk hebben gemaakt dat zij, als commerciële verhuurder, de verhuurderheffing niet zouden kunnen opbrengen. De Staat bestrijdt ook nadrukkelijk dat dat het geval is. Appellanten hebben niet eens gesteld of onderbouwd dat zij 10 of meer huurwoningen hebben en dus de verhuurderheffing verschuldigd zijn.
- 17.53 Ook op macroniveau is er voorts geen aanwijzing dat de verhuurderheffing niet zou kunnen worden opgebracht. In de eerste plaats is van belang dat de omvang van de verhuurderheffing niet zodanig is dat er aanleiding is om te veronderstellen dat een

verhuurder van gereguleerd verhuurde woningen die niet zou kunnen opbrengen. In de tweede plaats maakt van het pakket van maatregelen voor de woningmarkt ook de Wet inkomensafhankelijke huurverhoging onderdeel uit. Op grond van die wet kunnen huren van huurders met een hoger inkomen jaarlijks met een hoger percentage worden verhoogd dan het reguliere huurverhogingspercentage. Voorts is het mogelijk gemaakt om in schaarstegebieden de huren meer te verhogen. Onderzoeksbureau ABF heeft in zijn rapport "Heffing en investeringsaftrek" berekend dat particuliere verhuurders over geheel Nederland gezien in 2017 extra inkomsten op basis van de verruiming van de huurverhogingsmogelijkheden (en van het verwachte gebruik van de ruimte voor harmonisatie) van circa € 314 miljoen zullen hebben. Daar staat in 2017 een heffing van € 259 miljoen tegenover. Regionaal zullen er vanzelfsprekend verschillen zijn, maar uitsluitend in de regio Groot-Amsterdam zullen naar verwachting de extra inkomsten als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging beperkt achterblijven bij de omvang van de heffing (€ 46 miljoen tegenover € 50 miljoen). De Staat benadrukt daarbij dat het hier gaat om een vergelijking van *extra inkomsten* als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging met de heffing. Die vergelijking doet er niet aan af dat ook los van de inkomensafhankelijke huurverhoging een bijdrage van de verhuurders aan de overheidsmiddelen mag worden verlangd. Die bijdrage is redelijkerwijs op te brengen.

Zie: ABF research, Heffing en investeringsaftrek, mei 2013, bijlage bij Kamerstuk 32847 nr. E, blz. 27.

- 17.54 In punt 389 e.v. van de memorie van grieven komt Fair Huur met andere cijfers. Zij verwijst daartoe naar een rapportage van Companen. In die rapportage wordt er vanuit gegaan dat de extra huurinkomsten in 2017 € 234 miljoen zouden bedragen en de heffing € 300 miljoen. Companen heeft bij het berekenen van de extra huurinkomsten echter onder meer geen rekening gehouden met harmonisatie van huren na verhuizing, en komt daardoor fors lager uit. Bij de heffing komt Companen, zonder toe te lichten hoe, op een te hoog bedrag, dat afwijkt van het door ABF Research berekende bedrag aan heffing van € 259 miljoen.
- 17.55 De Staat benadrukt dat het er om gaat dat de heffing kan worden opgebracht door verhuurders, wat anders is dan dat de heffing geheel gecompenseerd zou moeten kunnen worden door de verruiming van de huurverhogingsmogelijkheden. De heffing kan worden opgebracht.
- 17.56 Van een disproportionele heffing is dus geen sprake. Aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM is dan ook voldaan.
- 17.57 De overige punten die Fair Huur in dit verband naar voren lijkt te brengen, doen aan die conclusie niet af.

Geen direct verband tussen de extra huuropbrengst uit de inkomensafhankelijke huurverhoging enerzijds en de hoogte van de verhuurderheffing anderzijds

- 17.58 Fair Huur lijkt aan te voeren dat er een direct verband zou moeten worden aangebracht tussen mogelijke extra huurinkomsten voor verhuurders en de hoogte van een op te leggen verhuurderheffing. Zij spreekt van een "fundamentele fout" van de wetgever dat de uitgaven voor de verhuurderheffing wel vaststonden maar de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging niet (punt 415 memorie van grieven). Van een fundamentele fout is geen sprake. Door de wetgever is in de motivering van de maatregel geen direct verband verondersteld; het is ook niet beoogd:¹⁷
- "Ik wil benadrukken dat het wetsvoorstel voorziet in een heffing voor verhuurders. Die heffing drukt niet op huurders. Er is voorts geen formeel verband tussen een eventuele huurverhoging en de verhuurderheffing. De verhuurders hebben uiteraard de mogelijkheid om de inkomsten uit de huurverhogingen in te zetten voor het betalen van die heffing."
- 17.59 Het is daarentegen beoogd dat verhuurders een bijdrage leveren aan de sociale huurmarkt. Het spreekt voor zich dat verhuurders de financiële effecten daar ook van zullen ondervinden. Het is ook niet zo dat uitsluitend een heffing zou mogen worden opgelegd als een andere regeling wordt geïntroduceerd die de negatieve effecten daarvan voor degene die de heffing moet betalen, geheel wegneemt. Een heffing brengt over het algemeen met zich dat de heffingsplichtige meer moet gaan betalen. Doelstelling van de heffing is nu juist dat verhuurders meebetalen. De heffing brengt dat ook tot stand.
- 17.60 Er is dus ook geen rechtsplicht om een dergelijk rechtstreeks verband aan te brengen. Bij de vraag of sprake is van een *fair balance* is van belang of de heffing kan worden opgebracht. In dat verband is, gezien het samenstel van wetgevingsmaatregelen, vanzelfsprekend ook rekening gehouden met de verruiming van de mogelijkheden voor verhuurders om huren te verhogen. Dat versterkt immers de conclusie dat van een *fair balance* sprake is. Dat is wat anders dan dat voor de grondslag van de heffing zou moeten worden aangesloten bij concrete huurverhogingsmogelijkheden voor verhuurders. Het gaat immers om de betaalbaarheid van de heffing als geheel; daarvoor is de algehele situatie op de huurmarkt van belang.
- 17.61 Zoals hiervoor in dit hoofdstuk is aangegeven, heeft de wetgever in dat kader gezien of de heffing kan worden opgebracht. Daarbij zijn ook mogelijke extra huuropbrengsten uit huurharmonisatie betrokken. Volgens Fair Huur zou dat niet juist zijn (punt 391 van de memorie van grieven), omdat huurharmonisatie geen onderdeel

¹⁷ Kamerstukken II 2012/13, 33 515 B, p. 1.

uitmaakt van de inkomensafhankelijke huurverhogingen die mogelijk worden gemaakt. Voorts is huurharmonisatie uitsluitend mogelijk bij het vrijkomen van de woning, en zou de minister van verouderde gegevens zijn uitgegaan (nog steeds punt 391 van de memorie van grieven).

- 17.62 Huurharmonisatie houdt in dat bij het vrijkomen van de woning de huurprijs voor de nieuwe huurder wordt opgehoogd naar de op grond van het puntenstelsel inmiddels mogelijke huurprijs. Huurharmonisatie is inderdaad geen onderdeel van de inkomensafhankelijke huurverhoging, en is uitsluitend mogelijk bij het vrijkomen van de woning. De wetgever heeft zich echter de vraag gesteld of de verhuurderheffing valt op te brengen. Daarbij heeft hij niet alleen de reguliere huurprijzen die verhuurders ontvangen betrokken, maar heeft hij ook rekening gehouden met de mogelijkheden die verhuurders hebben om huurprijzen te verhogen. Naast de inkomensafhankelijke huurverhoging is huurharmonisatie één van die mogelijkheden. De verhuurder kan er voor kiezen in voorkomend geval niet van de mogelijkheid van huurharmonisatie gebruik te maken, maar dat doet er niet aan af dat het een mogelijkheid is die aan de betaalbaarheid van de verhuurderheffing bijdraagt, en dus terecht in de afweging is betrokken. Daarbij is vanzelfsprekend rekening gehouden met het gegeven dat huurharmonisatie uitsluitend bij vrijkomende woningen mogelijk is.

Anders dan Fair Huur in punt 391 van de memorie van grieven lijkt te veronderstellen, is in de berekeningen voor de brief van 28 februari 2013 (Kamerstukken II, 27926, nr. 193) gerekend met extra mogelijke harmonisatie. In het achterliggende rapport van ABF (Bijlage bij Kamerstukken II, 27926, nr. 196) is het als volgt toegelicht: "Aanvullend op de jaarlijkse huurverhogingen wordt rekening gehouden met huurharmonisatie. In de afgelopen jaren werd bij circa 25% van de nieuwe verhuringen huurharmonisatie toegepast. Er is in de berekeningen vanuit gegaan dat de verhuurders in de komende jaren bij 60% van de nieuwe verhuringen de huren verhogen tot 90% van de maximale huur." Alleen de in de berekening genoemde toename is in de effecten betrokken. Hierbij is er van uitgegaan dat er jaarlijks slechts een beperkt aantal woningen muteert.

- 17.63 In punt 391 van de memorie van grieven stelt Fair Huur tot slot dat de berekeningen die in de hierboven genoemde brief aan de Tweede Kamer van 28 februari 2013 (Kamerstukken II, 27926, nr. 193) zijn opgenomen, niet langer juist zouden zijn omdat geen rekening zou zijn gehouden met de verhoging van de verhuurderheffing van € 70 miljoen om de heffingsvermindering mogelijk te maken (zie over de heffingsvermindering randnummer 17.66 van deze memorie). Fair Huur maakt hier een onjuiste rekensom. De verhuurderheffing brengt vanzelfsprekend nog steeds hetzelfde bedrag op als waar in de brief van 28 februari 2013 vanuit is gegaan. De betrokken € 70 miljoen komt immers terug in de vorm van een heffingsvermindering. Zowel corporaties als particuliere verhuurders kunnen van die vermindering gebruik maken. Aan de berekeningen doet dit dan ook niets af.

Commerciële verhuurders en woningcorporaties

- 17.64 Fair Huur stelt op verschillende punten (o.a. punt 381 en 395) in de memorie van grieven dat het opleggen van de verhuurderheffing aan commerciële verhuurders in strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel en artikel 14 EVRM. Er had voor moeten worden gekozen de heffing te beperken tot woningcorporaties. Die hebben een bijzondere wettelijke taak ten aanzien van het bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Voor commerciële verhuurders geldt dat niet, zodat die, zo stelt Fair Huur, van de verhuurderheffing hadden moeten worden uitgezonderd. Woningcorporaties zouden ook veel voordelen ten opzichte van commerciële verhuurders hebben.
- 17.65 In reactie op grief 26 is hiervoor in deze memorie al uiteengezet dat in de verhouding tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders zich geen strijd met artikel 14 EVRM voordoet. Ook in het kader van de verhuurderheffing is dat niet het geval.
- 17.66 Fair Huur ziet over het hoofd dat voor zover het gaat om de achtergronden en doelstellingen van de verhuurderheffing, geen sprake is van een zodanig ongelijke situatie tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders dat er een rechtsplicht zou zijn deze twee groepen verhuurders ongelijk te behandelen. In de eerste plaats is het zo dat, mede onder druk van Brussel, mede op aandringen van de commerciële verhuurders, de bijzondere positie van woningcorporaties ten opzichte van commerciële verhuurders steeds verder is teruggebracht. Zo is de vrijstelling van woningcorporaties van de vennootschapsbelasting afgeschaft, wordt de rol van woningcorporaties steeds meer teruggebracht naar het zoveel mogelijk uitsluitend verzorgen van sociale huurwoningen, en rusten op de woningcorporaties belangrijke verplichtingen om noodlijdende collega-corporaties zoals Vestia door middel van verplichte saneringsbijdragen te ondersteunen. In de tweede plaats is de rechtvaardiging voor de heffing voor een belangrijk deel gelegen in de bijdragen van het Rijk aan een stabiel en zeker marktsegment voor sociale huurwoningen. De belangrijkste bijdrage vormt de huurtoeslag. Zowel woningcorporaties als commerciële verhuurders plukken daar de vruchten van. Er is dan ook geen aanleiding, laat staan een rechtsplicht, om commerciële verhuurders voor de verhuurderheffing anders te behandelen dan woningcorporaties.

Zie: Eerste Kamer, vergaderjaar 2012 – 2013, 33 405, E, blz. 13:

“De leden van de fractie van de PvdA vragen naar de positie van particuliere verhuurders, die ongeveer 20% van de gereguleerde huurwoningen in bezit hebben. Particuliere verhuurders, zo stellen deze leden, verschillen fundamenteel van woningcorporaties, voor wat betreft hun doelstellingen, maatschappelijke rol, fiscale behandeling en draagkracht om de nieuwe belasting te kunnen betalen. Het kabinet wijst erop dat het nu en in het

verleden gevoerde Rijksbeleid ertoe heeft geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. Voor de minst draagkrachtige huishoudens is bovendien de huurtoeslag in het leven geroepen, die vraagondersteunend en prijszondersteunend werkt. Dit geldt niet alleen voor de corporaties, maar ook voor andere partijen die op deze markt actief zijn. Het kabinet acht het tegen deze achtergrond redelijk dat alle verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk. Het maken van een uitzondering voor de heffing voor particuliere verhuurders op de gereguleerde markt is niet in overeenstemming met deze gedachte. Bovendien zouden corporaties door het creëren van ongelijkheid tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties in een nadeligere positie komen te verkeren dan die particuliere verhuurders. De enige rechtvaardigheidsgrond voor een dergelijke ongelijke behandeling zou zijn gelegen in de wettelijke taak die corporaties hebben, en de voordelen die zij nu zouden hebben of zouden hebben gehad ten opzichte van andere partijen. Zoals ook in de Brede Heroverwegingen Wonen¹ is opgemerkt, is het verschil tussen corporaties en commerciële verhuurders in de loop der tijd verminderd. Geconstateerd moet worden dat ook commerciële verhuurders in het verleden gebruik hebben gemaakt van overheidssubsidies en tevens ook baat hebben bij de huurtoeslag, zij het in mindere mate dan corporaties. Sinds 2008 betalen corporaties ook vennootschapsbelasting over al hun activiteiten, hetgeen een specifieke heffing voor alleen corporaties nog minder rechtvaardigbaar maakt. Ten slotte geldt ook voor particuliere verhuurders dat het voorgestelde ruimere huurbeleid de verdien capaciteit verhoogt. Om deze redenen is het kabinet niet bereid, zoals de leden van de fractie van de PvdA zich afvragen, om voor particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen een uitzondering te maken en deze uit te sluiten van toepassing van de Wet verhuurderheffing."

Zie voorts: Tweede Kamer, vergaderjaar 2012 – 2013, 32 847, nr. 64, waaruit volgt dat voor het door eisers gewenste onderscheid onvoldoende rechtvaardiging bestaat:

"Het vrijstellen van de commerciële verhuurders van de heffing kan zelfs raken aan het beginsel van vrije mededinging binnen de Europese Unie. In het algemeen kan gesteld worden dat maatregelen die een onderscheid maken tussen verschillende categorieën verhuurders -zoals een verhuurderheffing ten behoeve van de algemene middelen die alleen aan woningcorporaties wordt opgelegd en niet aan particuliere verhuurders- de concurrentiepositie van verhuurders beïnvloeden. Een heffing die uiteindelijk een bedrag van rond de 1,7 mld. zal bedragen, kan als een dergelijk onderscheid wordt gemaakt op gespannen voet komen te staan met het beginsel van vrije mededinging. Ook zou het maken van een onderscheid tussen verschillende categorieën verhuurders gerechtvaardigd moeten worden vanuit een algemeen belang dat in de verhuurderheffing niet

aanwezig is. Hiermee zou het maken van een onderscheid aangemerkt kunnen worden als een inbreuk op de vrije dienstverlening.”

Heffingsvermindering (punt 417 memorie van grieven)

- 17.67 Fair Huur stelt voorts vanaf punt 417 van de memorie van grieven ten onrechte dat de heffingsvermindering op grond van artikel 1.10 e.v. van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 alleen voor woningcorporaties bereikbaar zou zijn en daarmee in strijd met het gelijkheidsbeginsel, en dat sprake zou zijn van ongeoorloofde staatssteun. Dat is feitelijk onjuist en vindt geen steun in regelgeving.

Wat is de heffingsvermindering?

- 17.68 Vermindering van de verhuurderheffing kan aan de orde zijn als de verhuurder maatschappelijk gewenste investeringen doet. Bijvoorbeeld door nieuwbouw te plegen of te renoveren, maar ook door woningen te slopen. De heffingsvermindering is een tijdelijke faciliteit, die ervoor moet zorgen dat een versnelling van investeringen wordt bereikt.¹⁸ Voor de heffingsvermindering wordt in 2014 tot en met 2017 € 70 miljoen per jaar beschikbaar gesteld.
- 17.69 De heffingsvermindering is voor alle verhuurders onder dezelfde voorwaarden beschikbaar. Woningcorporaties en commerciële verhuurders kunnen er dus onder exact dezelfde voorwaarden voor in aanmerking komen.
- 17.70 Om voor heffingsvermindering in aanmerking te komen, moet de verhuurder beschikken over een definitieve investeringsverklaring (artikel 1.10 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

1. De belastingplichtige die beschikt over een op zijn naam of, in het geval van een groep, op naam van een van de rechtspersonen die onderdeel uitmaakt van de groep afgegeven definitieve investeringsverklaring met een dagtekening in een kalenderjaar dat ten hoogste drie jaren voor het heffingsjaar ligt of voor 1 oktober in het heffingsjaar zelf, kan het bedrag van de verhuurderheffing verminderen met het in die verklaring opgenomen bedrag van de heffingsvermindering; in dat geval brengt de belastingplichtige het volledige in de definitieve investeringsverklaring genoemde bedrag van de heffingsvermindering in mindering voor zover dit niet hoger is dan het bedrag van de verhuurderheffing.

2. Indien het bedrag van de heffingsvermindering hoger is dan het bedrag van de verhuurderheffing, kan de belastingplichtige het deel van het bedrag van de heffingsvermindering in mindering brengen dat gelijk is aan de verhuurderheffing. De belastingplichtige kan het deel van het bedrag van de heffingsvermindering, dat hij in enig heffingsjaar niet op het bedrag van de

¹⁸ MvT Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3, p. 7.

verhuurderheffing in mindering heeft kunnen brengen, in mindering brengen op de over een volgend heffingsjaar verschuldigde verhuurderheffing, doch niet later dan in het heffingsjaar dat ten hoogste drie jaren ligt na het jaar van de dagtekening van de definitieve investeringsverklaring.'

- 17.71 Het gaat om een schriftelijke kennisgeving van de minister voor Wonen en Rijksdienst aan de belastingplichtige (artikel 1.2 lid 2 onder e Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

'definitieve investeringsverklaring: schriftelijke kennisgeving van Onze Minister aan de belastingplichtige met gegevens over:

- 1°. de gerealiseerde investering en
- 2°. het bedrag aan heffingsvermindering met een berekening van dat bedrag.'

- 17.72 De hoogte van de heffingsvermindering is afhankelijk van het type investering en de plaats waar deze investering gerealiseerd is. Ook is een minimuminvesteringsbedrag noodzakelijk (artikel 1.11 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II):

'De heffingsvermindering bedraagt in geval van:

- a. bouw van huurwoningen: € 15.000 per gebouwde huurwoning;
- b. grootschalige verbouw van huurwoningen: € 15.000 per verbouwde huurwoning;
- c. verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen: € 10.000 per gerealiseerde huurwoning;
- d. sloop van huurwoningen: € 15.000 per gesloopte huurwoning;
- e. kleinschalige verbouw van huurwoningen: € 10.000 per verbouwde huurwoning en
- f. samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen: € 15.000 per huurwoning waarmee het aantal huurwoningen door die samenvoeging is verminderd.

2. De heffingsvermindering is:

- a. met betrekking tot gerealiseerde investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, b en e, uitsluitend van toepassing in de deelgemeenten Charlois, Feijenoord en IJsselmonde van de gemeente Rotterdam, en
- b. met betrekking tot gerealiseerde investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen d en f, uitsluitend van toepassing in de in onderdeel a genoemde deelgemeenten en in de gemeenten Appingedam, Beek, Bellingwedde, Brunssum, De Marne, Delfzijl, Eemsum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Hulst, Kerkrade, Landgraaf, Loppersum, Maastricht, Meerssen, Menterwolde, Nuth, Oldambt, Onderbanken, Pekela, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Sluis, Stadskanaal, Stein, Terneuzen, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Veendam, Vlagtwedde en Voerendaal.

3. Gerealiseerde investeringen worden voor de toepassing van de heffingsvermindering slechts in aanmerking genomen indien de investeringskosten voor de activiteiten, bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 3° en 5°, per huurwoning ten minste € 25.000 bedragen,

en voor de activiteiten, bedoeld onder 1°, 2°, 4° en 6° van dat onderdeel, per huurwoning ten minste € 37.500 bedragen.

4. Indien naar het oordeel van Onze Minister op enig tijdstip onvoldoende evenwicht bestaat of komt te bestaan tussen de heffingsverminderingen en het daarvoor in de rijksbegroting opgenomen bedrag, kunnen bij ministeriële regeling met ingang van 1 januari, 1 april, 1 juli of 1 oktober van enig jaar de in het eerste lid en derde lid genoemde bedragen worden verhoogd, verlaagd, dan wel op nihil worden gesteld. De nieuwe bedragen gelden voor voorlopige investeringsverklaringen waarvan de voorgenomen investering is aangemeld na het tijdstip waarop de ministeriële regeling in werking treedt.

5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over het toepassingsbereik van de verschillende onderdelen van het eerste lid. Bij ministeriële regeling kan de begrenzing van de deelgemeenten, genoemd in het tweede lid, onderdeel a, nader worden aangeduid.'

- 17.73 Een voorgenomen investering en een gerealiseerde investering moet worden aangemeld bij de minister voor Wonen en Rijksdienst:

'Een voorgenomen investering wordt uiterlijk op 31 december 2017 langs elektronische weg aangemeld bij Onze Minister.' (artikel 1.12 lid 1 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)

en

'Een gerealiseerde investering wordt langs elektronische weg aangemeld door de belastingplichtige bij Onze Minister. Artikel 1.12, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.' (artikel 1.13 lid 1 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)

- 17.74 In de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 zijn regels gesteld over de inhoud van de aanmelding en welke gegevens daarbij worden verstrekt.¹⁹

Zowel commerciële verhuurders als woningcorporaties kunnen aanspraak maken op de heffingsvermindering: geen ongelijke behandeling

- 17.75 De regeling van de heffingsvermindering maakt dis geen onderscheid tussen verhuurders. Alle verhuurders – dus ook commerciële verhuurders - die investeringen plegen zoals in de regeling voorzien, kunnen aanspraak maken op de heffingsvermindering. Het is vanzelfsprekend aan de verhuurder om te beslissen of hij dergelijke investeringen wil plegen. Hij kan er ook voor kiezen dat niet te doen. Dat doet er echter in het geheel niet aan af dat hij ook een andere keuze kan maken, en dan voor een heffingsvermindering in aanmerking kan komen.

¹⁹ Stcrt. 2013, 34747.

Zie: artikel 1.10 e.v. Wet maatregelen woningmarkt 2014.

Heffingsvermindering voorts geen ongeoorloofde staatssteun

- 17.76 In punt 417 e.v. van de memorie van grieven stelt Fair Huur voorts dat de heffingsvermindering ongeoorloofde staatssteun zou betreffen en dat de heffingsvermindering niet aan de daarvoor geldende eisen zou voldoen, omdat verhuurders niet met een DAEB zouden zijn belast. Dat is onjuist. Fair Huur ziet de wettelijke regeling ten onrechte over het hoofd.
- 17.77 De heffingsvermindering die in het kader van de verhuurderheffing voor bepaalde maatschappelijk wenselijke investeringen mogelijk is, is nieuwe steun. Deze steun wordt gegeven als compensatie voor kosten die verhuurders maken om te voldoen aan de opgelegde taak om te investeren in specifiek benoemde gebieden of situaties. De wijze waarop dit is vastgelegd in de Wet maatregelen woningmarkt II en de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 voldoet aan alle eisen uit het DAEB-vrijstellingsbesluit, en is daarom vrijgesteld van de regels inzake aanmelding en opschorting (zie artikel 1 van het DAEB-vrijstellingsbesluit). Het betreft dus geoorloofde staatssteun.
- 17.78 In het algemeen geldende DAEB-vrijstellingsbesluit zijn de voorwaarden opgenomen waaronder nieuwe staatssteun is vrijgesteld van de verplichtingen inzake aanmelding en opschorting. De Staat loopt de betrokken voorwaarden langs.
- a) de inhoud en de duur van de openbare dienstverplichtingen moet in een wettelijke regeling zijn neergelegd: dit is gebeurd in afdeling 7 (art. 1.14 van de Wet);
 - b) de betrokken onderneming(en) moeten in de wettelijke regeling zijn omschreven: dit is gebeurd: als betrokken ondernemingen worden de belastingplichtigen aangemerkt (art. 1.4 van de wet);
 - c) het betrokken grondgebied moet zijn omschreven: dit is gebeurd in afdeling 6, artikel 1.11 lid 1 en lid 2;
 - d) er moet zijn vastgelegd of de overheidsinstantie de onderneming die de DAEB gaat verrichten een uitsluitend of bijzonder recht heeft verleend (bijvoorbeeld een alleenrecht of een concessie voor diensten): er is in de wet vastgelegd dat geen uitsluitend of bijzonder recht wordt verleend (zie art.1.14 van de wet);
 - e) een beschrijving van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, toezicht en eventuele herziening van de compensatie moet in de wettelijke regeling zijn opgenomen: dit is gebeurd in art. 1.14 en art. 1 t/m 5 van de Regeling;
 - f) de regelingen om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen moeten in een wettelijke regeling zijn opgenomen: dit is gebeurd in art. 1 t/m 5 van de regeling, en

- g) er moet worden verwezen naar het DAEB-vrijstellingsbesluit: dit is gebeurd in art. 1.2 van de Wet en art. 1 van de Regeling.

- 17.79 Het Hof heeft in de zaak van Metterwoon en andere commerciële verhuurders reeds uitgemaakt dat bij de heffingsvermindering van een ongelijke behandeling van woningcorporaties en commerciële verhuurders geen sprake is, en dat evenmin sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Zie: Hof Den Haag 3 maart 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:404, rov. 3.7:

“3.7 Ten aanzien van (ii) de heffingsvermindering hebben Metterwoon c.s. aangevoerd dat woningcorporaties daarvoor wel in aanmerking komen, maar zij niet. Zij motiveren echter niet waarom zij daarvoor niet in aanmerking zouden komen. Het hof constateert dat uit de regeling zelf niet blijkt dat Metterwoon c.s. dan wel hun dochtervennootschappen niet voor heffingsvermindering in aanmerking komen. De artt. 1.10 en 1.11 van de Wet maken geen onderscheid tussen particuliere verhuurders in de gereuleerde sector en woningcorporaties. Voor zover Metterwoon c.s. bedoelen dat zij weliswaar formeel onder de regeling vallen maar in de praktijk daarvan geen gebruik kunnen of zullen maken, laten zij na dit laatste te onderbouwen, nog daargelaten dat dit enkele feit nog niet betekent dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun. De omstandigheid dat een belastingmaatregel de ene partij zwaarder treft dan een ander is inherent aan belastingheffing en is op zichzelf onvoldoende om van ongeoorloofde staatssteun te kunnen spreken. Hierbij komt dat de Staat gemotiveerd en onvoldoende weersproken heeft aangevoerd dat de heffingsvermindering onder de generieke DAEB-vrijstelling valt.”

- 17.80 Van een ongelijke behandeling is dan ook geen sprake. Van ongeoorloofde staatssteun evenmin.

Wet iah (naar aanleiding van grief 44)

- 17.81 Fair Huur stelt zonder enige verdere onderbouwing als grief 44 dat de rechtbank ten onrechte zou hebben overwogen dat er geen structurele problemen zijn bij het verstrekken van inkomensindicaties door de Belastingdienst. Meer subsidiair zet de Staat hieronder uiteen dat daar geen sprake van is, en dat bovendien dit niet betekent dat de verhuurderheffing in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.
- 17.82 De Staat heeft geen directe koppeling gelegd tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging en het kunnen voldoen van de verhuurderheffing (zie ook randnummers 17.57 tot en met 17.62). De huurverhoging is aangeduid als een van de middelen die gebruikt kan worden om de verhuurderheffing te betalen. Onafhankelijk van het inkomen van huurders is een jaarlijkse huurverhoging van 1,5 procentpunt boven inflatie toegestaan, daarnaast is voor huishoudens met een midden- of hoger

inkomen een hogere huurverhoging toegestaan. En de huurprijs kan worden opgetrokken indien een huurwoning weer voor de verhuur vrijkomt (huurharmonisatie). Maar naast huurverhoging kan de verhuurderheffing ook bekostigd worden door besparingen in de exploitatiekosten en verkoop van woningen.

- 17.83 De verstrekking van inkomensindicaties door de Belastingdienst waar Fair Huur met deze grief op doelt, worden in het kader van de Wet inkomensafhankelijke huurverhoging (hierna: Wet iah) verstrekt. De Wet iah voorziet er in dat verhuurders de huren van gereguleerd verhuurde woningen voor huishoudens met hogere inkomens meer kunnen verhogen dan met het reguliere huurverhogingspercentage. Doel van de wet is om de doorstroming in het gereguleerde huursegment te bevorderen en daarmee "scheefwonen" tegen te gaan. Het stimuleren van doorstroming van huishoudens met hogere inkomens moet de beschikbaarheid van gereguleerd verhuurde woningen voor de huishoudens met lagere inkomens bevorderen. Daartoe wordt een koppeling aangebracht tussen de omvang van de mogelijke huurverhoging en de omvang van het huishoudinkomen. Daarbij is een onderscheid in drie categorieën huishoudinkomen gemaakt.
- 17.84 Voor de huurverhoging per 1 juli 2014 geldt het volgende. Als het huishoudinkomen over het peiljaar (in dit jaar: 2012) hoger is dan € 34.085 maar lager of gelijk aan € 43.602 mag de huur worden verhoogd met een extra percentage van 0,5%. Als het huishoudinkomen over het peiljaar (in dit jaar: 2012) hoger is dan € 43.602 dan mag de huur worden verhoogd met een extra percentage van 2,5%. Is het huishoudinkomen over het peiljaar (in dit jaar: 2012) lager dan of gelijk aan € 34.085, mag de huur uitsluitend met het voor dat jaar vastgestelde basishuurverhogingspercentage worden verhoogd. De stijging wordt voor alle huishoudens begrensd door de maximale huurprijsgrens voor de desbetreffende woning.

Zie:

- artikel 7:252a BW,
- artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw),
- artikel 6 Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte en
- bijlage V, onderdeel II, Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

Zie Kamerstukken 33 129 en 33 330.

- 17.85 De maatregel is vooral van belang voor bestaande huurcontracten. Bij nieuwe huurders wordt over het algemeen meteen een huurprijs die dicht bij de marktconforme huurprijs of, als die lager is, de maximale huurprijsgrens (conform het woningwaarderingstelsel) ligt, gehanteerd.

- 17.86 De Wet iah maakt het mogelijk dat de verhuurder een inkomensindicatie opvraagt bij de Belastingdienst, om te kunnen achterhalen in welke van de drie inkomenscategorieën het huishoudinkomen van zijn huurders valt en om te kunnen bepalen of hij de huur met een hoger percentage kan verhogen. De verhuurder kan deze inkomensindicatie bij de Belastingdienst opvragen. Het opvragen van inkomensindicatie door de verhuurder dient te gebeuren door middel van het Portaal voor Inkomensafhankelijke Huurverhoging van de Belastingdienst.

Zie: www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl

- 17.87 Dit portaal is voor de huurverhogingen vanaf 1 juli 2014 tot 1 juli 2015 met ingang van 3 februari 2014 geopend. De verhuurder die inkomensindicaties voor door hem gereguleerd verhuurde woningen die voor een inkomensafhankelijke huurverhoging in aanmerking zouden kunnen komen, wil opvragen, diende zich voor 1 maart 2014 eerst via het portaal aan te melden met zijn RSIN('s) of BSN.
- 17.88 Het portaal sloot op 1 maart 2014. De Belastingdienst heeft vervolgens aan de hand van de aanmeldingen door verhuurders een woningenbestand samengesteld. Hierin zijn uitsluitend de woningen opgenomen van de eigenaars die zich hebben aangemeld. In het woningenbestand zijn dus ook uitsluitend de inkomenscategorieën van het huishoudinkomen opgenomen van deze woningen.
- 17.89 Met ingang van 17 maart 2014 is het portaal weer geopend voor het daadwerkelijk opvragen van inkomensindicaties. Verhuurders die in februari 2014 een inlogaccount hadden aangevraagd en verkregen, konden vanaf die datum per adres een inkomensindicatie opvragen.
- 17.90 Er is dan ook in een zorgvuldige procedure voorzien. Daarbij moet ook bedacht worden dat de inspanningen die van verhuurders worden gevraagd voor een belangrijk deel zijn ingegeven door de privacybelangen van huurders.
- 17.91 De gedachte van Fair Huur achter de verwijzing naar de Wet iah lijkt gelegen in de stelling dat verhuurders de huren onvoldoende zouden kunnen verhogen, en dat daarom de verhuurderheffing niet zou mogen worden opgelegd. Hiervoor is benadrukt dat Fair Huur ten onrechte een direct verband probeert aan te brengen tussen de mogelijkheid voor een verhuurder om bij de door hem verhuurde woningen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de beoordeling van de proportionaliteit van de heffing.
- 17.92 De Staat benadrukt voorts dat de Belastingdienst vanzelfsprekend niet aan ieder die daarom vraagt een inkomensindicatie kan verstrekken. De Belastingdienst moet controleren of degene die haar om inkomensindicaties vraagt, wel eigenaar is van de woning(en) waarvoor hij inkomensindicaties aanvraagt. De administratie die daarvoor

voor handen is, is de WOZ-administratie van gemeenten. De Belastingdienst gebruikt de WOZ-bestanden die gemeenten aan de Belastingdienst aanleveren. Via de bij de adressen vermelde Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummer (RSIN) of Burger Service Nummer (BSN) kan de Belastingdienst verifiëren dat de verhuurder inderdaad eigenaar is van de woningen waarvoor hij een inkomensindicatie wil hebben. In enkele gevallen komt het voor dat een gemeente het RSIN of BSN nummer niet in WOZ-bestanden heeft ingevuld, of niet bij alle adressen. De omvang van het "probleem" dat dat voor verhuurders oplevert, is echter bepaald beperkter dan wel wordt gesuggereerd, en bepaald geen "structureel probleem". De gang van zaken bij de verhuurderheffing 2013 toont dat al aan. In 2014 is het proces door inspanningen van gemeenten, de Waarderingskamer en de Belastingdienst verder verbeterd.

- 17.93 In 2014 is ook gebleken dat gemeenten, mede met behulp van de inspanningen van de Waarderingskamer en Belastingdienst, hun WOZ-bestanden weer beter hadden gevuld met ook RSIN's en BSN's dan in 2013. In de maand februari 2014 hebben ruim 3.800 verhuurders een account aangevraagd en verkregen. Dit aantal is daarna nog iets toegenomen met eigenaren die wel hebben geprobeerd zich aan te melden, maar daar niet in slaagden omdat in het WOZ-bestand van hun gemeente een of meer woningen niet aan hen waren gekoppeld. Zodra de betrokken gemeente alsnog een aangevuld WOZ-bestand had aangeleverd, zijn deze eigenaren alsnog toegevoegd aan de groep woningeigenaren die inkomensverklaringen konden opvragen.

Zie voorts: de evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging die op 6 februari 2015 aan de Tweede Kamer is gezonden, brief van de minister van 6 februari 2015, Tweede Kamer, vergaderjaar 2014-2015, 27 926, nr. 243.

- 17.94 Van "structurele problemen" bij het verstrekken van inkomensindicaties in het kader van de Wet iah is dus geen sprake. Dat kan dus reeds daarom geen argument vormen in het debat over de vraag of met de verhuurderheffing een fair balance in het kader van artikel 1 Eerste Protocol EVRM is behouden. Dat geldt te meer omdat appellanten ten onrechte, zoals hiervoor uiteen is gezet, een direct verband tussen de verhuurderheffing en de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhogingen door te voeren, leggen. Grief 44 stuit hier op af.

Tussenconclusie verhuurderheffing

- 17.95 De verhuurderheffing is niet in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM of artikel 14 EVRM.

18 Reactie op grief 47 en 48

- 18.1 Grief 47 en 48 hebben geen zelfstandige betekenis. Uit het voorgaande volgt dat zij niet slagen.

19 Bewijsaanbod in principaal en incidenteel appel

De Staat biedt - uitsluitend indien en voor zover op grond van artikel 150 Rv de bewijslast op hen zou rusten en in het kader van eventueel tegenbewijs – aan hun stellingen – voor zover door appellanten betwist – te bewijzen door alle middelen rechtens.

20 Een enkele aanvullende opmerking over vorderingen

- 20.1 Uit het voorgaande volgt dat de vorderingen van Fair Huur niet slagen.
- 20.2 De Staat verwijst in dat verband ook naar hoofdstuk 12 van de conclusie van antwoord.
- 20.3 Ten aanzien van de vordering onder I merkt de Staat op dat daar naar veel punten wordt verwezen. Eén van die punten is "lokale heffingen". Dat punt is in de memorie van grieven geheel niet uitgewerkt. Evenmin is duidelijk geworden waarom het gegeven dat er "lokale heffingen" zijn tot strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidt. De vordering stuit daar reeds op af.

21 Conclusie

In principaal appel: tot verwerping van het beroep.

In incidenteel appel: tot vernietiging van het vonnis waarvan beroep, tot niet-ontvankelijkverklaring althans afwijzing van de vorderingen van appellanten, met verklaring dat dit arrest uitvoerbaar bij voorraad zal zijn.

In principaal en incidenteel appel: tot veroordeling van appellanten in principaal appel tevens geïntimeerden in incidenteel appel in de kosten van het geding in hoger beroep, en met verklaring dat deze proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad zal zijn, zulks met bepaling dat over die proceskostenveroordeling de wettelijke rente verschuldigd zal zijn met ingang van veertien dagen na de datum van het te dezen te wijzen arrest.

Inventaris producties memorie van antwoord, tevens memorie van grieven in incidenteel appel

Inzake: Staat der Nederlanden / Fair Huur

Rolnr. 200160715-1

- Productie 1: EHRM 2 juli 2013, Nobel e.a./ Nederland, appl.no. 27126/11
- Productie 2: Rechtbank Amsterdam 11 juli 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BX1260
- Productie 3: HR 4 april 2014, NJ 2014, 426, ECLI:NL:HR:2014:826
- Productie 4: HR 4 april 2014, ECLI:NL:2014:827 (productie 4 bij deze memorie);
- Productie 5: Hof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015, 18, ECLI:NL:GHAMS:2014:5103
- Productie 6: Hof Den Haag 3 maart 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:404
- Productie 7: RIGO Research en Advies B.V., rapport "Particuliere verhuur 1960-1988, een aantal rijkssubsidieregelingen nader belicht" van juni 2012
- Productie 8: Overzicht diverse faciliteiten voor particuliere verhuurders na de Tweede Wereldoorlog
- Productie 9: Beschikking Europese Commissie van 15 december 2009 inzake bestaande steun en bijzondere steun voor woningcorporaties

Productie 1