



## Nieuwsbrief 22

13 juni 2017

Geachte nieuwsbrief abonnee,

In deze nieuwsbrief willen wij u graag informeren over onze activiteiten en de stand van zaken sinds het verschijnen van onze vorige nieuwsbrief.

### 1. Collectieve procedure bij de Hoge Raad

Zoals ook gemeld in de vorige nieuwsbrief hebben wij op 5 oktober 2016 cassatieberoep ingesteld tegen het arrest van het gerechtshof van 5 juli 2016. Het beroep werd door ons ingeleid door het uitbrengen van een *cassatiedagvaarding* op 5 oktober 2016 van circa 25 pagina's die opgebouwd was uit tien onderdelen. Een korte samenvatting van onze dagvaarding kunt u [hier](#) raadplegen. In reactie op onze cassatiedagvaarding diende de Staat op 6 januari 2017 een schriftelijke conclusie in van 1 pagina, waarin werd geconcludeerd dat het beroep moest worden verworpen.

Daarna dienden wij op 12 april 2017 een *schriftelijke toelichting* in van 43 pagina's, waarin de eerder aangevoerde onderdelen uitgebreid werden toegelicht. In deze toelichting werd de relevante EHRM-jurisprudentie vanaf 2006 t/m heden besproken en werd o.a. uiteengezet (i) dat de rechtspraak van het EHRM zich ontwikkelt in de richting van een sterkere bescherming, (ii) dat de beoordelingsruimte van lidstaten in de loop der tijd is ingeperkt, (iii) dat het 'recht op winst' expliciet door het EHRM is erkend, (iv) dat een eigenaar recht heeft op meer dan een minimale winst, (v) dat een te groot verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuurl in strijd is met het eigendomsrecht, en (vi) dat zich ook een schending van het eigendomsrecht kan voordoen zonder dat er sprake is van concrete exploitatiecijfers.

Op 12 april 2017 diende de Staat eveneens een *schriftelijke toelichting* in van 35 pagina's, waarin onze gronden van cassatie werden betwist. Kort samengevat stelde de Staat in deze toelichting dat de EHRM-rechtspraak waarop wij ons beroepen niet van toepassing zou zijn omdat er sprake is van 'verschillende omstandigheden'. Ook beriep de Staat zich op verouderde jurisprudentie van de Hoge Raad (van circa 17 jaar terug) en betoogde zij voorts dat er geen algemene regels of principes af te leiden waren uit de door ons aangevoerde EHRM-rechtspraak.

Vervolgens dienden wij op 17 mei 2017 een zogeheten *repliek* in van 10 pagina's, waarin de schriftelijke toelichting van de Staat werd bekritiseerd. In dit kader voerden wij o.a. aan (i) dat er moet worden gelet op actuele jurisprudentie, (ii) dat het recht op een 'decent profit' niet slechts één meewegende beoordelingsfactor is, maar een ondergrens is die moet worden gerespecteerd, (iii) dat verkoopopbrengsten conform de EHRM-rechtspraak niet relevant zijn bij de beoordeling van stelsels van 'rent control', en ook (iv) dat het Gerechtshof de aangevoerde EHRM-jurisprudentie vrijwel onbesproken heeft gelaten. Eveneens voerden wij aan dat stelling van de Staat – dat de aangehaalde rechtspraak niet relevant zou zijn omdat er sprake is van 'verschillende omstandigheden' – onjuist moet zijn omdat anders "(...) *advocaten en rechters wel zouden kunnen 'stoppen' met bestudering van (EHRM-)jurisprudentie, omdat die 'betekenisloos' zou zijn, en omdat bijvoorbeeld geen vertaalslag gemaakt zou kunnen worden; de omstandigheden in de ene zaak zijn immers (vrijwel) nooit identiek aan de omstandigheden in een andere zaak*". Verder wezen wij erop dat het onrechtmatig en onrechtvaardig is dat de kosten van betaalbare woonruimte worden

afgewenteld op een groep particuliere/commerciële verhuurders, terwijl het gaat om een aspect van algemeen belang dat ten laste van de algemene middelen zou behoren te komen.

Op 17 mei 2017 diende de Staat een zogeheten *duplicie* in van 6 pagina's, waarin de eerdere schriftelijke toelichting van ons werd betwist. Opvallend was dat de Staat in dit processtuk veel stellingen van St. Fair Huur herhaalde en ook veel terugverwees naar haar eerdere stellingen; de argumentatie van de Staat was derhalve relatief kort en kwam er in de kern op neer dat de door ons aangehaalde rechtspraak niet relevant zou zijn. De Staat verwoordde dit standpunt o.a. als volgt: "*Kern van dat verweer is dat, voor zover het EHRM in zijn jurisprudentie aan het behalen door de verhuurder van een decent profit of minimal profit resp. het verschil tussen gereguleerde huur en markthuurl heeft gerefereerd, dat niet los kan worden gezien van de concrete – bijzondere - omstandigheden van het geval.*". Het spreekt uiteraard voor zich dat St. Fair Huur een dergelijk verweer totaal [niet overtuigend](#) acht.

De schriftelijke rondes in de cassatieprocedure van St. Fair Huur enerzijds en de Staat anderzijds zijn hiermee (zo goed als) afgerond. In deze procedure zal derhalve vanaf dit moment moeten worden gewacht op het verschijnen van een zogeheten *conclusie* van de Advocaat-Generaal. In die conclusie zal de betreffende AG zijn oordeel over de zaak geven en de Hoge Raad van advies voorzien. Op die conclusie mogen wij te zijner tijd nog reageren met een zogeheten *borgersbrief*, bijvoorbeeld als er in de tussentijds (weer) nieuwe EHRM-rechtspraak is verschenen. Vervolgens zal het arrest van de Hoge Raad in de cassatieprocedure verschijnen. Het blijft dus spannend.

## **2. Klachtprocedure bij de Europese Commissie**

In onze vorige nieuwsbrief bespraken wij ook onze procedure die loopt bij de Europese Commissie (hierna: 'EC'). Inmiddels hebben zich, kort samengevat en tussentijdse communicatie met de EC daargelaten, de navolgende ontwikkelingen voorgedaan in de klachtprocedure:

Op 28 mei 2015 hebben wij, namens de particuliere/commerciële verhuurders, een uitgebreide klacht ingediend bij de EC. Nadat deze klacht werd beoordeeld door de EC werd deze aan de Staat doorgestuurd. Op 28 oktober 2015 verstuurde de Staat een eerste schriftelijke reactie op de klacht aan de EC. Die reactie was echter niet bevredigend en gaf de EC aanleiding om vragen aan de Staat te stellen. Ook hielden wij contact met de EC om frequent te vragen naar de stand van zaken.

Op 24 mei 2016 vond er uitgebreid overleg plaats tussen St. Fair Huur en de EC in Brussel, waarbij ook een presentatie door onze advocaat wordt gegeven. Hierin werden o.a. de belangrijkste schendingen toegelicht en werd uiteengezet dat er was voldaan aan de voorwaarden voor een formele onderzoeksprocedure door de EC. Ook werd toegelicht dat de private sector door het overheidsbeleid en de daaruit voortvloeiende concurrentievervalsingen is geminimaliseerd en dat ingrijpen door de EC ondersteunend zou kunnen werken voor een graduele liberalisatie.

Op 5 juli 2016 verstuurde de Staat een tweede reactie op de klacht aan de EC. Ook deze reactie werd door de EC onvoldoende geacht en de EC stelde daarom op 16 september 2016 nadere vragen aan de Staat. De EC stelde o.a. vragen over (i) saneringssteun aan de woningcorporaties Vestia en WSG, (ii) liquiditeitssteun aan woningcorporatie Vestia, (iii) door het WSW geborgde leningen, (iv) inkomensgrenzen en toewijzingspercentages, (v) controle op overcompensatie, (vi) scheiding van de boekhouding, (vii) commerciële activiteiten van woningcorporaties en het risico op kruissubsidiëring, en (viii) de inwerkingtreding van de woningwet en de uitvoeringsbepalingen

Op 14 oktober 2016 gaf de Staat een derde reactie op de klacht door het beantwoorden van de nadere vragen vanuit de EC. Deze reactie vanuit de Nederlandse Staat omvatte 13 pagina's en

was volgens st. Fair Huur onvolledig, onjuist en misleidend. Naar aanleiding van deze reactie startte St. Fair Huur samen met haar advocaat een uitgebreid onderzoek dat uiteindelijk leidde tot het opstellen van een kritisch commentaar op de laatstgenoemde reactie van de Staat.

Op 10 maart 2017 diende St. Fair Huur haar uitgebreide kritische commentaar in bij de EC. Deze reactie omvatte 23 pagina's en was opgesteld in de Engelse taal. Hierin zette St. Fair Huur o.a. uiteen (i) dat er voor een substantieel deel van de woningcorporaties geen gescheiden boekhouding verplicht is, (ii) dat de overcompensatie niet adequaat wordt gecontroleerd, laat staan teruggevorderd, (iii) dat de omvang van de kortingen op grondaankopen veel groter is dan opgegeven, (iv) dat de inkomensgrens niet wordt gerespecteerd, (v) dat de woningcorporaties tijdens recente jaren aantoonbaar hogere rendementen hebben gemaakt dan hun concurrenten, en (vi) dat er ten onrechte sprake is van staatssteun voor commerciële activiteiten. Ook werd de EC erop gewezen dat particuliere/commerciële verhuurders 'gevangen' zitten tussen concurrenten die staatssteun ontvangen enerzijds en wettelijke huur(prijs)beperkingen anderzijds, terwijl daarbij hun eigendomsrecht uit het EVRM niet wordt gerespecteerd. Ten slotte werd de EC tegen de achtergrond van het voorgaande verzocht om een formele onderzoeksprocedure te openen.

Al met al blijkt uit het voorgaande dat de EC onze klacht inhoudelijk in behandeling heeft genomen en meermaals (kritische) vragen aan de Staat heeft gesteld. Ook blijkt uit onze laatste reactie d.d. 10 maart 2017 zeer duidelijk dat de Staat de concurrentie- en staatssteunregels niet naleeft. Wij willen daarom graag een volgende stap zetten in dit klachtdossier en een nieuw overleg bij de EC organiseren, waarbij wij wederom een inhoudelijke presentatie willen geven aan de EC om hen ervan te overtuigen dat de opening van een formele onderzoeksprocedure thans noodzakelijk is. In het kader van een dergelijke procedure kan de EC o.a. vaststellen hoeveel staatssteun er ten onrechte is verstrekt aan de concurrenten van de particuliere/commerciële verhuurders. Ook kan een dergelijke procedure – net als eerder het geval was bij de beschikking uit 2009 – leiden tot verdere (verplichte) aanpassing van de Nederlandse wetgeving op de huurwoningmarkt die gunstig is voor de (aangetaste) concurrentiepositie van particuliere/commerciële verhuurders.

Derhalve doen wij, wederom, een vriendelijk beroep op u om ons – ook in 2017 – met substantiële bedragen financieel te (blijven) ondersteunen, zodat wij de klachtprocedure kunnen doorzetten. Gezien de hoge kosten van deze procedure zullen wij zonder voldoende financiële ondersteuning onze activiteiten op dit vlak niet kunnen continueren. U kunt donaties voor de klachtprocedure storten op onze rekening NL10.ABNA.0461306093 (t.n.v. Stichting Fair Huur voor verhuurders).

### **3. Laatste EHRM-jurisprudentie**

De jurisprudentie van het EHRM staat niet stil. Inmiddels zijn er weer meerdere nieuwe uitspraken van het EHRM verschenen die onze argumentatie ondersteunen.

In deze uitspraken heeft het EHRM o.a. het verschil tussen de vrije markthuurlen en de gereguleerde huur als beoordelingscriterium gehanteerd. In verband hiermee is het o.a. van belang dat uit eerder onderzoek van het Centraal Planbureau blijkt dat huurprijzen van particuliere verhuurders in Nederland gemiddeld met 56% worden verlaagd door het stelsel van huur(prijzen)recht. Ook blijkt uit deze uitspraken dat er sprake kan zijn van een schending van het eigendomsrecht zelfs als een eigenaar geen concrete exploitatiecijfers aandraagt. Dit alles draagt bij aan onze vaste overtuiging dat het huidige Nederlandse stelsel van huur(prijzen)recht niet in overeenstemming is met het eigendomsrecht. Het betreft de volgende EHRM-arresten:

- Bukovanov e.a. t. Slowakije d.d. 5 juli 2016 (23785/07);
- Krahulec t. Slowakije d.d. 5 juli 2016 (19294/07);

- Rudolfer t. Slowakije d.d. 5 juli 2016 (38082/07);
- Montanarao Gauci e.a. t. Malta d.d. 30 augustus 2016 (31454/12);
- Apap Bologna t. Malta d.d. 30 augustus 2016 (46931/12);
- Riedel e.a. t. Slowakije d.d. 10 januari 2017 (44218/07);
- Meciar e.a. t. Slowakije d.d. 10 januari 2017(62864/09).

U kunt deze arresten uiteraard raadplegen via [deze pagina](#) op onze website.

#### **4. Tot besluit**

Stichting Fair Huur wil zich op zoveel mogelijk fronten met juridische middelen blijven inzetten voor een vrijere woningmarkt waarin de rechten van de particuliere/commerciële verhuurders op billijke wijze worden gehonoreerd. Daarom doen wij een vriendelijk beroep op u om onze Stichting ook in 2017 financieel te (blijven) ondersteunen. Uw steun blijft onmisbaar. U kunt eventuele donaties storten op onze rekening NL10.ABNA.0461306093 ten name van Stichting Fair Huur voor verhuurders. Uiteraard danken wij eventuele (herhaalde) donateurs zeer hartelijk.

Tot slot ook dank aan allen die ons eerder financieel of moreel hebben gesteund.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur,

Mr. P.Th.M. van den Oord