



Nieuwsbrief 17

22 maart 2014

Geachte nieuwsbrief abonnee,

Het is inmiddels al weer enige tijd geleden sinds u onze laatste nieuwsbrief hebt ontvangen. Wij vermelden hierbij wel meteen dat wij niet stil gezeten hebben.

Klacht bij de Europese Commissie

Aan het slot van onze vorige nieuwsbrief hebben wij u meegedeeld dat wij bezig waren met het opstellen van een klacht bij de Europese Commissie en dat het concept voor die klacht inmiddels reeds 100 pagina's lang was. Wij hadden toen nog niet voorzien dat daar later nog heel veel aan toegevoegd zou moeten worden. De voornaamste reden hiervoor is, dat op 11 februari de minister een nieuw concept – een zogenaamde consultatieversie – heeft gepubliceerd van een herziening van de Woningwet. Deze herziening van de Woningwet had volgens een beschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 allang – namelijk op 1 januari 2011 – in werking moeten zijn getreden, maar deze wetgeving is nog steeds bij het parlement in behandeling en zal voorlopig dus nog niet in werking treden. De nu gepubliceerde consultatieversie is niet alleen veel te laat, maar naar onze mening bovendien ook nog op een aantal belangrijke onderdelen in strijd met de eerdergenoemde beschikking van de Europese Commissie. Uiteraard moesten wij deze ontwikkelingen allemaal meenemen in onze, nog in te dienen klacht. Dat heeft behoorlijk wat tijd gekost en daardoor is ook de lengte van die klacht nu inmiddels uitgebreid tot 178 bladzijden.

Mededingingsrecht en oneerlijke concurrentiepositie

In onze in te dienen klacht zal het Europese mededingingsrecht centraal staan. Wij stellen in het door ons opgestelde concept dat commerciële verhuurders (waaronder in dit verband ook de particuliere verhuurders moeten worden verstaan) door het overheidsbeleid op de huurwoningmarkt op (ten minste) drie fronten worden klemgezet in een oneerlijke concurrentiepositie. Ten eerste worden zij door de strikte huur- en huisvestingswetgeving vergaand beperkt in hun mogelijkheden en inkomsten. Ten tweede worden zij gedwongen om een hoge verhuurderheffing te betalen en komen zij – anders dan woningcorporaties – (vrijwel) niet in aanmerking voor de heffingskorting. Ten derde moeten zij in deze geperverteerde huurwoningmarkt concurreren met woningcorporaties, die jaarlijks honderden miljoenen aan staatssteun ontvangen en die de genoemde inkomensbeperking en de verhuurderheffing met deze staatssteun kunnen compenseren. Het woningbezit van commerciële verhuurders wordt daarbij door de overheid enerzijds wel tot de “sociale woningvoorraad” gerekend, maar anderzijds ontvangen alleen woningcorporaties staatssteun voor hun sociale taak.

Schending van Europese regels

Weliswaar heeft de Europese Commissie aan die steunverlening aan de woningcorporaties een aantal stringente voorwaarden en beperkingen opgelegd in enige voor alle EU-lidstaten geldende mededingingsregelingen, en weliswaar heeft de Europese Commissie deze voorwaarden en beperkingen bovendien ook nog specifiek voor Nederland vastgelegd in de eerdergenoemde beschikking van 15 december 2009, maar in onze klacht tonen wij aan dat Nederland zich daar in de praktijk onvoldoende van aantrekt en deze regelingen en deze beschikking van de Europese Commissie op vele punten flagrant overtreedt.

Naast deze centrale stelling, die is gebaseerd op het Europese mededingingsrecht en de concurrentiepositie van de commerciële verhuurders ten opzichte van de woningcorporaties, wijzen wij in onze in te dienen klacht ook op de concurrentievervalsing door de bevoordeling van de koopwoningmarkt in de vorm van de fiscale hypotheekrente-aftrek en diverse subsidies voor koopwoningen, waaronder de startersleningen. Ten slotte gaan wij in de klacht ook in op belemmeringen van het vrije verkeer van personen en van kapitaal in de Europese Unie en op schendingen van de grondrechten van eigendom en non-discriminatie, die zijn toegekend in het Handvest van de EU en het EVRM.

Samenvatting en concept-klacht beschikbaar via onze website

Door deze brede opzet is er sprake van een omvangrijke concept-klacht. Daarom hebben wij er ook een samenvatting van gemaakt, die (slechts) 7 bladzijden lang is. De concept-klacht en de samenvatting zijn gepubliceerd op onze website en deze documenten kunt u [hier](#) raadplegen.

Wilt u ons graag helpen, bijvoorbeeld door ons te wijzen op belangrijke aspecten die wij over het hoofd hebben gezien? Dan kunt u eventuele inhoudelijke en/of juridische reacties op de gepubliceerde concept-klacht richten aan ons e-mailadres (info@fairhuurvoorverhuurders.nl). De deadline voor reacties is gesteld op 7 april 2014. Reeds op voorhand vriendelijk dank.

Financiële ondersteuning gezocht vanwege inhuren specialist

Om onze kans op succes aanzienlijk te vergroten willen wij een jurist inhuren die is gespecialiseerd in het Europese recht en met name in het Europese mededingingsrecht. Het mededingingsrecht is een zeer gespecialiseerd onderdeel van het Europese recht. De kans op succes van de klacht is ook afhankelijk van de wijze van formulering van de klacht en ook van de verdere begeleiding (toelichting, lobbyen, onderhandelen, etc.) tijdens de behandeling van de klacht bij de Europese Commissie. Het inhuren van dergelijke in het Europese mededingingsrecht gespecialiseerde juridische experts is echter een uiterst kostbare zaak en de huidige financiële positie van onze stichting is verre ontoereikend om dat te bekostigen. Wij zijn daarom nu naarstig op zoek naar sponsors die (ruime) financiële middelen ter beschikking willen stellen voor het inhuren van een of meer in het Europese mededingingsrecht gespecialiseerde juristen en lobbyisten. Hiertoe zal binnenkort onder andere ook een advertentie verschijnen in het komende nummer van het tijdschrift Steengoed van de vereniging Vastgoed Belang.

WIJ DOEN HIERBIJ OOK GRAAG EEN BEROEP OP U OM DEZE KLACHTACTIE BIJ DE EUROPESE COMMISSIE FINANCIËEL TE STEUNEN MET DONATIES.

U kunt eventuele donaties storten op onze rekening bij de Rabobank. Het IBAN-nummer van onze rekening is: NL10 ABNA 0461306093 (t.n.v. Stichting Fair Huur voor verhuurders). Op voorhand willen wij eventuele donateurs zeer hartelijk danken.

Onze plannen met betrekking tot de klacht bij de Europese Commissie vormen het belangrijkste nieuws dat wij u in deze nieuwsbrief te melden hebben, maar er is ook nog ander belangwekkend nieuws.

Hoge Raad, hoger beroep en drie recente uitspraken

In de eerste plaats vermelden wij dat er in twee individuele huurrechtzaken, waarin het eigendomsrecht uit het EVRM centraal staat, door de Advocaat-Generaal kortgeleden een conclusie (advies aan de Hoge Raad) is uitgebracht. Wij verwachten dat de Hoge Raad zich in de tweede helft van dit jaar zal uitspreken over deze zaken.

In de tweede plaats vermelden wij dat wij formeel beroep hebben ingesteld tegen de in onze vorige nieuwsbrief vermelde uitspraak van de Rechtbank Den Haag. Wij zullen dit beroep later onderbouwen in een aanvullend beroepschrift. Voorlopig concentreren wij ons op de klacht bij de Europese Commissie.

Verder vermelden wij nog twee recente rechterlijke uitspraken die betrekking hebben op het eigendomsrecht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM), dat wij ook in onze class action centraal gesteld hebben. In beide uitspraken is dat eigendomsrecht duidelijk door de rechters erkend en dat geeft ons uiteraard ook weer moed bij onze class action. Ook vermelden wij hieronder nog een recente uitspraak waarin een verhuurder door de Amsterdamse kantonrechter in het gelijk is gesteld in een zaak omtrent all-in huur.

Slowakije veroordeeld wegens schending eigendomsrecht

De eerste rechterlijke uitspraak is afkomstig van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM). Dat Hof heeft op 28 januari 2014 een uitspraak gedaan over de situatie in Slowakije. In die uitspraak is beslist dat daar sprake was van een ontoelaatbare schending van het eigendomsrecht. Daarbij is o.a. aan de orde gekomen dat er een groot verschil bestond tussen gereguleerde huurprijzen enerzijds en huurprijzen in de vrije markt anderzijds en tevens dat de wetgeving belemmerend was voor de ontwikkeling van een vrije huurmarkt. Ook heeft het EHRM in deze uitspraak haar standpunt uit de Poolse arresten herhaald door het recht van de eigenaren op een redelijke winst te erkennen en heeft er bovendien op gewezen dat de door de eigenaren ontvangen huurprijzen aanzienlijk lager waren dan de huurprijzen die golden voor vergelijkbare woningen, die niet onder de huurprijzbeheersing vielen. U kunt de betreffende uitspraak [hier](#) raadplegen op onze website.

Hof Den Haag: wettelijke leegwaarde-ratio onder omstandigheden in strijd met eigendomsrecht

De tweede rechterlijke uitspraak d.d. 11 februari 2014 is afkomstig van de belastingkamer van het Hof Den Haag. De uitspraak heeft betrekking op de inkomstenbelasting in box 3 van een eigenaar/verhuurder die kon aantonen dat hij verlies maakte op de exploitatie van een verhuurde woning in de gereguleerde sector. Hij was belast volgens de wettelijke tabel van artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting, waarbij de woning een zogenaamde leegwaarde-ratio van 60% had gekregen en de zogenaamde rendementsgrondslag van de woning dus was vastgesteld op 60% van de WOZ waarde. Die WOZ waarde was € 717.500 en de belastbare rendementsgrondslag was dus vastgesteld op 60% = € 430.500. Bij zijn beroep tegen zijn aanslag legde de eigenaar/verhuurder een taxatierapport van een rijkstaxateur over, waarin de waarde in het economische verkeer van de woning in verhuurde staat op slechts € 274.000 was gewaardeerd. Omdat dat veel lager was dan de volgens de wettelijke regeling vastgestelde rendementsgrondslag van € 430,500 besliste het Hof dat die wettelijke regeling in dit geval in strijd was met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. De belastbare rendementsgrondslag werd door het Hof verlaagd tot de waarde in het economische verkeer ad € 274.000. De betreffende uitspraak kunt u [hier](#) raadplegen op onze website.

Kantonrechter Amsterdam: sanctie all-in-huur onevenredig zwaar voor verhuurder

De derde rechterlijke uitspraak d.d. 27 februari 2014 is afkomstig van de Amsterdamse kantonrechter en heeft betrekking op de sanctie voor de verhuurder in situaties van all-in huur. Het Nederlandse huurrecht kent een sanctie bij all-in huur die kortgezegd erop neerkomt dat de huurprijs op 55% van de maximale huurprijs wordt gesteld. De kantonrechter in Amsterdam heeft echter geoordeeld dat deze sanctie, zeker daar waar mogelijkheden ontbreken om de

huur later te verhogen, een onevenredig zware bestraffing van de verhuurder oplevert. In dit kader wordt ook overwogen dat de huurder de verhuurder eerst om uitsplitsing van de huurprijs dient te vragen. Deze uitspraak vormt in onze optiek een goed voorbeeld dat Nederlandse rechters beginnen in te zien dat het strikte Nederlandse stelsel van huurwetgeving leidt tot onevenredige en onrechtvaardige uitkomsten voor de verhuurder. De betreffende uitspraak kunt u [hier](#) op onze website raadplegen.

Doorzetten heeft zin

Uit bovenstaande uitspraken blijkt dat een beroep op het eigendomsrecht uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM verstandig is en dat een dergelijk beroep ook bij sommige Nederlandse rechters wel degelijk zin kan hebben. Wij zetten dus – naast de klacht bij de Europese Commissie – ook onze class action onverminderd door.

Met vriendelijke groeten,
Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel