

Door: Mr. P.Th.M. van den Oord

Volgens het Europese Hof heeft u recht op méér dan een minimale winst

Ervaart u als woningeigenaar of woningbelegger ook beknellende regelgeving? Wordt uw rendement ook ingrijpend aangetast door een combinatie van huur(prijs)wetgeving en belastingen? En wilt u dat hiertegen wordt opgetreden en dat uw eigendomsrecht wordt gerespecteerd? Wacht dan niet langer en onderneem actie!

Wist u dat het **Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM)** – de hoogste internationale rechter in zaken die betrekking hebben op fundamentele rechten – inmiddels al **vier keer** duidelijk heeft gemaakt dat het eigendomsrecht van verhuurders weliswaar mag worden beperkt door huur(prijs) wetgeving, maar dat er **méér dan een ‘minimale winst’** mogelijk moet blijven? Dat is niet slechts ‘de visie’ van Stichting Fair Huur voor verhuurders (SFH), maar **dat wordt expliciet door het EHRM zelf gezegd**. Het bewijs daarvan wordt hieronder geleverd.

Zo overwoog het EHRM ten eerste op 24 oktober 2009 dat landen weliswaar een ruime ‘marge’ hebben om huurprijzen te reguleren, maar dat dit **niet** mag leiden tot huurprijsniveaus die enkel een ‘minimale winst’ mogelijk maken:

“The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. (...) Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.” (EHRM 24 oktober 2009, zaak 17647/04, § 62)

Ten tweede **herhaalde** het EHRM dit op 10 juli 2014:

“Nevertheless, that margin, however considerable, is not unlimited and its exercise, even in the context of

the most complex reform of the State, cannot entail consequences which are at variance with the Convention standards. (...) In particular, the exercise of State discretion in such situations may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit. (...)” (EHRM 10 juli 2014, zaak 12027/10, § 142)

Ten derde overwoog het EHRM dit **nogmaals** op 11 december 2014:

“The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. (...) Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit. (...)” (EHRM 11 december 2014, zaak 3851/12, § 63)

Ten vierde **bevestigde** het EHRM dit op 30 juli 2015:

“The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit. (...)” (EHRM 30 juli 2015, zaak 1046/12, § 62)

Daarnaast heeft het EHRM inmiddels in een – steeds langer wordende – reeks van arresten tegen onder andere Polen, Kroatië, Slowakije, Malta en Portugal geoordeeld dat er sprake was van een ‘doorgeschoten’ systeem van huurwetgeving (deze uitspraken zijn op onze website gepubliceerd), als gevolg waarvan het eigendomsrecht was geschonden en eigenaren recht hadden op schadevergoedingen. Kernpunt is dat eigenaren recht hebben op méér dan een minimale en derhalve een ‘redelijke winst’. Dit betekent onder meer dat wetgeving die leidt tot verlieslatende of onvoldoende renderende exploitaties – waaronder de verhuurderheffing – in strijd is met het eigendomsrecht.

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

Tegen deze achtergrond heeft **SFH** besloten om haar collectieve procedure, waaraan méér dan 200 verhuurders deelnemen, door te zetten bij de Hoge Raad der Nederlanden. **SFH** is sinds 2010 actief om de verstikkende combinatie van huurregelgeving enerzijds en belastingen anderzijds juridisch aan te vechten. In deze collectieve procedure wordt onder andere een zogeheten verklaring voor recht gevorderd, die inhoudt dat particuliere en commerciële verhuurders recht hebben op een ‘redelijke winst’. Een dergelijke verklaring voor recht moet voor alle particuliere en commerciële verhuurders duidelijkheid verschaffen over hun rechtspositie, ook wat betreft de verhuurderheffing.

Voorts heeft **SFH** in 2015 bij de Europese Commissie een officiële klacht ingediend vanwege concurrentievervalsing, omdat woningcorporaties jaarlijks honderden miljoenen euro’s aan staatssteun ontvangen. Daarmee kunnen ze de verhuurderheffing compenseren en zodoende oneerlijke concurrentie aangaan met particuliere en commerciële verhuurders. Deze klacht wordt momenteel inhoudelijk behandeld door de Europese Commissie.

Overigens is het belangrijk om de urgentie bij de politiek met juridische middelen onder de aandacht te blijven brengen en druk te blijven uitoefenen op de verantwoordelijke minister(s). Weliswaar lijkt het erop

dat het beleidsmatige denken over het huurrecht inmiddels langzaam begint te veranderen, bijvoorbeeld door de recente invoering van tijdelijke huurovereenkomsten, maar voor veel situaties biedt een dergelijke verandering geen oplossing. Denk aan langlopende huurovereenkomsten die verlieslatend of nauwelijks renderend zijn.

SFH wil zich derhalve met juridische middelen blijven inzetten voor een vrijere woningmarkt waarin de fundamentele rechten van de particuliere en commerciële verhuurders worden gehonoreerd. Onze cassatieprocedure bij de Hoge Raad en onze klachtprocedure in Brussel zijn echter zeer kostbaar. Daarom doen wij een vriendelijk verzoek aan u om ons financieel te (blijven) steunen. Gezien de hoge kosten van het procederen (vooral vanwege advocaten en griffierechten) zal onze Stichting zonder voldoende financiële ondersteuning haar activiteiten niet kunnen continueren. U kunt donaties storten op onze rekening NL10ABNA.046.130.60.93 t.n.v. Stichting Fair Huur voor verhuurders. Wij danken onze (herhaalde) donateurs bij voorbaat zeer hartelijk.

Mocht u op enig moment (zelf) actie willen ondernemen door, al dan niet met inschakeling van een jurist of advocaat, een juridische procedure te starten, maak dan gerust gebruik van de omvangrijke juridische onderzoeksresultaten die op onze website zijn gepubliceerd. Zo kunt u o.a. de betreffende arresten van het EHRM raadplegen, waaruit de in dit artikel opgenomen citaten afkomstig zijn. Het EHRM heeft inmiddels concreet aangegeven waar de grens ligt en de Nederlandse rechter is met inachtneming van art. 94 van onze Grondwet verplicht om deze EHRM-rechtspraak over te nemen.

Wilt u meer informatie?

Bezoek www.fairhuurvoorverhuurders.nl of stuur een e-mail naar info@fairhuurvoorverhuurders.nl. Op onze site zijn onder andere nieuwsbrieven, maar ook processtukken gepubliceerd, waarvan u kosteloos gebruik kunt maken. Wilt u verder ook op de hoogte blijven? Meld u dan via de website aan voor onze nieuwsbrief. Samen staan we sterk(er)!